

# Plan Local d'Urbanisme Commune de THEGRA, Lot

## 3- REGLEMENT



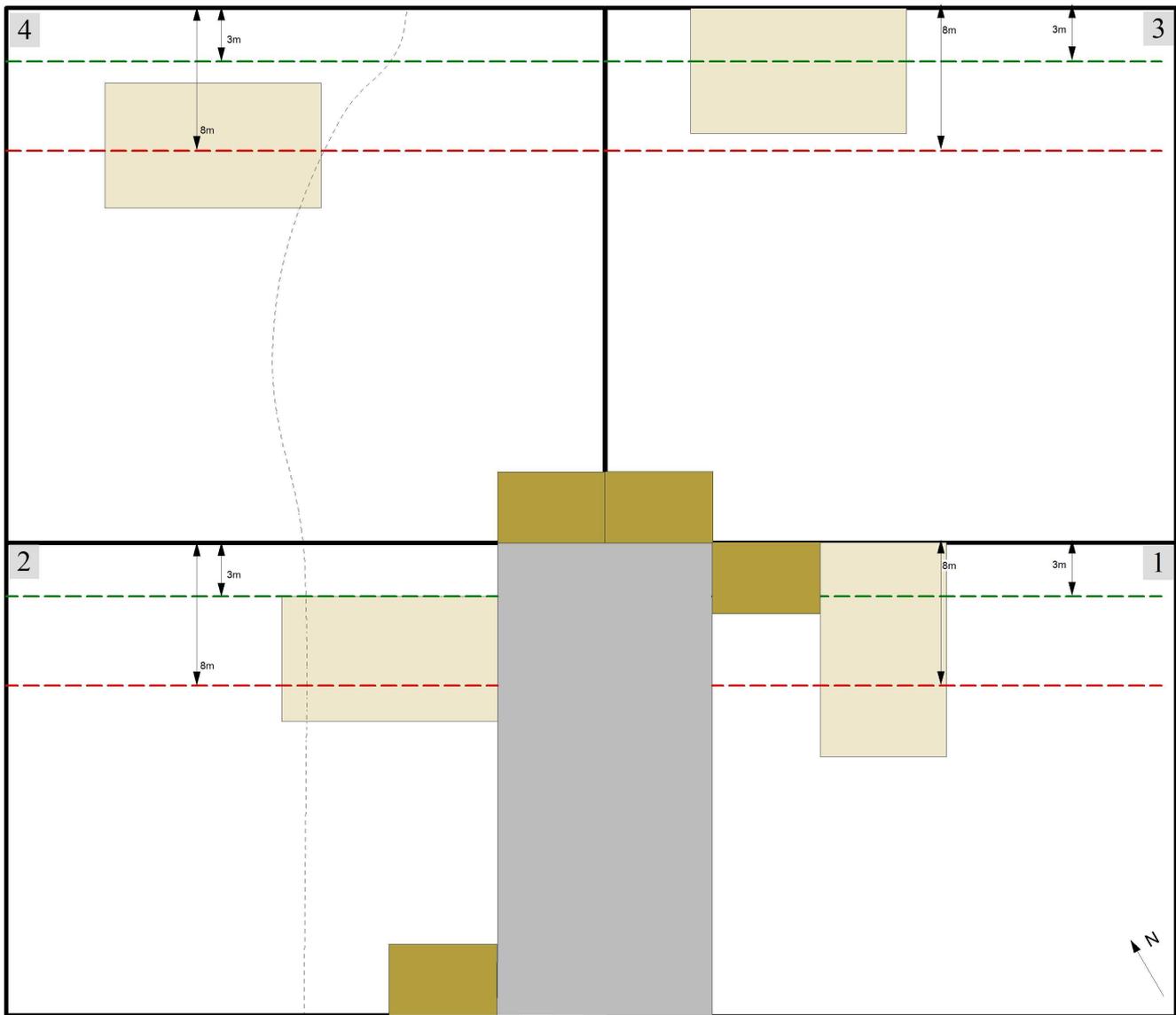
Document approuvé par délibération  
du Conseil Municipal en date du 20 juin 2013

*Gaëlle Duchêne, architecte du Patrimoine DPLG  
Indigo SARL, paysagiste DPLG  
Thierry Bonnet, ETB réseaux*

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>6</b>
Article 1 : champ d'application	6
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	6
Article 3 : division du territoire	6
Article 4 : préservation des composantes patrimoniales	7
Article 5 : préservation des continuités écologiques	9
Article 6 : adaptations mineures	9
Article 7 : ouvrages publics et d'intérêt collectif	9
Article 8 : reconstruction des bâtiments après un sinistre	9
Article 9 : édification des clôtures	9
Article 10 : permis de démolir	9
<b>CHAPITRE I - ZONE Ua</b>	<b>10</b>
Définition de la zone	10
Article Ua1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	10
Article Ua2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	10
Article Ua3 – Accès et voirie :	10
Article Ua4 – Desserte par les réseaux :	10
Article Ua5 – Caractéristiques des terrains :	11
Article Ua8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	11
Article Ua9 – Emprise au sol :	11
Article Ua10 – Hauteur (cf. croquis annexés à la fin du présent chapitre) :	11
Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions :	12
Article Ua12 – Stationnement :	14
Article Ua13 – Espaces libres et plantations :	14
Article Ua14 – COS :	14
Définition de la zone	17
Article Ub1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	17
Article Ub2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	17
Article Ub3 – Accès et voirie :	17
Article Ub4 – Desserte par les réseaux :	17
Article Ub5 – Caractéristiques des terrains :	18
Article Ub6 – Implantation par rapport aux voies	18
Article Ub7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :	18
Article Ub8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	18
Article Ub9 – Emprise au sol :	18
Article Ub10 – Hauteur (cf. croquis annexés au présent règlement) :	18
Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions :	19
Article Ub12 – Stationnement :	20
Article Ub13 – Espaces libres et plantations :	20
Article Ub14 – COS :	21
<b>CHAPITRE III - ZONE Ue</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE III - ZONE Ue</b>	<b>23</b>
Article Ue1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	24
Article Ue2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	24
Article Ue3 – Accès et voirie :	24
Article Ue4 – Desserte par les réseaux :	24
Article Ue5 – Caractéristiques des terrains	25
Article Ue6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :	25
Article Ue7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :	25
Article Ue8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	25
Article Ue9 – Emprise au sol :	25
Article Ue10 – Hauteur :	25
Article Ue11 – Aspect extérieur :	25
Article Ue12 – Stationnement :	25
Article Ue13 – Espaces libres et plantations :	26

Article Ue14 – COS :	26
<b>CHAPITRE IV - ZONE Ut</b>	<b>27</b>
Article Ut1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	27
Article Ut2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	27
Article Ut3 – Accès et voirie :	27
Article Ut4 – Desserte par les réseaux :	27
Article Ut5 – Caractéristiques des terrains	28
Article Ut6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :	28
Article Ut7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :	28
Article Ut8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	28
Article Ut9 – Emprise au sol :	28
Article Ut10 – Hauteur :	28
Article Ut11 – Aspect extérieur :	28
Article Ut12 – Stationnement :	29
Article Ut13 – Espaces libres et plantations :	29
Article Ut14 – COS :	29
<b>CHAPITRE V - ZONE 1AU</b>	<b>30</b>
Définition de la zone	30
Article 1AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	30
Article 1AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	30
Article 1AU3 – Accès et voirie :	30
Article 1AU4 – Desserte par les réseaux :	30
Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains :	31
Article 1AU6 – Implantation par rapport aux voies :	31
Article 1AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :	31
Article 1AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	31
Article 1AU9 – Emprise au sol :	31
Article 1AU10 – Hauteur (cf. croquis annexés à la fin du présent chapitre) :	31
Article 1AU11 – Aspect extérieur des constructions :	32
Article 1AU12 – Stationnement :	33
Article 1AU13 – Espaces libres et plantations :	33
Article 1AU14 – COS :	34



**Secteur du Miquial :**

La construction nouvelle principale devra venir se positionner :

- en accroche de l'espace public (par le biais ou non d'un corps secondaire ou d'une dépendances) avec lequel elles devront tendre à l'orthogonalité, c'est à dire être soit parallèle soit perpendiculaire,
  - de façon perpendiculaire aux courbes de niveaux
  - selon une orientation Sud/sud-est, en pignon ou en façade,
- Ceci implique une réflexion préalable quant à la conception de la voirie.

Des implantations en recul de l'espace public peuvent toutefois être ponctuellement acceptées afin de permettre la densification.

Par rapport aux limites latérales :

- soit en accroche de la limite séparative Nord/Nord-Ouest de l'unité foncière;
- soit avec un recul compris entre 3m et 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace extérieur de vie au Sud/Sud-Est, mesuré depuis le point le plus proche du corps principal.

Les annexes de type 1 (empris sup 15m<sup>2</sup>) seront implantées en accroche de l'espace public avec lequel elles devront tendre à l'orthogonalité, c'est à dire être soit parallèle soit perpendiculaire,

Exemple 1 : implantation du corps de logis perpendiculairement aux courbes de niveau . Le corps de logis est positionné en accroche de l'espace public et avec un recul compris entre 3m et 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud. La dépendance est implantée en accroche de l'espace public

Exemple 2 : implantation du corps de logis en accroche de l'espace public par le biais de la dépendance. Le bâti est positionné avec un recul maximum de 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud.

Exemples 3 et 4 : implantation du corps de logis en recul de l'espace public afin de favoriser la densification du secteur, soit en bordure de la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud.

(Exemple 4), soit avec un recul maximal de 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest (exemple 3). Les dépendances sont regroupées et positionnées sur l'espace public.

- Construction nouvelle principale
- Annexe de type1
- - - Limite de recul minimal par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest
- - - Limite de recul maximal par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest

<b>CHAPITRE VI - ZONE 2AU</b>	<b>35</b>
<b>CHAPITRE VI - ZONE 2AU</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE VI - ZONE 2AU</b>	<b>37</b>
<b>Définition de la zone :</b>	<b>37</b>
<b>Article 2AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :</b>	<b>37</b>
<b>Article 2AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</b>	<b>37</b>
<b>Article 3AU3 – Accès et voirie :</b>	<b>37</b>
<b>Article 2AU4 – Desserte par les réseaux :</b>	<b>37</b>
<b>Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains :</b>	<b>37</b>
<b>Article 2AU6 – Implantation par rapport aux voies :</b>	<b>37</b>
<b>Article 2AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :</b>	<b>37</b>
<b>Article 2AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété :</b>	<b>37</b>
<b>Article 2AU9 – Emprise au sol :</b>	<b>37</b>
<b>Article 2AU10 – Hauteur :</b>	<b>38</b>
<b>Article 2AU11 – Aspect extérieur des constructions :</b>	<b>38</b>
<b>Article 2AU12 – Stationnement :</b>	<b>38</b>
<b>Article 2AU13 – Espaces libres et plantations :</b>	<b>38</b>
<b>Article 2AU14 – COS :</b>	<b>38</b>
<b>CHAPITRE VII - ZONE A</b>	<b>39</b>
<b>Définition de la zone</b>	<b>39</b>
<b>Article A1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :</b>	<b>39</b>
<b>Article A2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</b>	<b>39</b>
<b>Article A3 – Accès et voirie :</b>	<b>39</b>
<b>Article A4 – Desserte par les réseaux :</b>	<b>40</b>
<b>Article A5 – Caractéristiques des terrains :</b>	<b>40</b>
<b>Article A6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :</b>	<b>40</b>
<b>Article A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :</b>	<b>40</b>
<b>Article A8 – Implantation des constructions sur une même propriété :</b>	<b>40</b>
<b>Article A9 – Emprise au sol :</b>	<b>40</b>
<b>Article A10 – Hauteur :</b>	<b>40</b>
<b>Article A11 – Aspect extérieur des constructions :</b>	<b>41</b>
<b>Article A12 – Stationnement :</b>	<b>43</b>
<b>Article A13 – Espaces libres et plantations :</b>	<b>43</b>
<b>Article A14 – COS :</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE VIII - ZONE N</b>	<b>44</b>
<b>Définition de la zone</b>	<b>44</b>
<b>Article N1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :</b>	<b>44</b>
<b>Article N2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</b>	<b>44</b>
<b>Article N3 – Accès et voirie :</b>	<b>44</b>
<b>Article N4 – Desserte par les réseaux :</b>	<b>44</b>
<b>Article N5 – Caractéristiques des terrains :</b>	<b>45</b>
<b>Article N6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :</b>	<b>45</b>
<b>Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :</b>	<b>45</b>
<b>Article N8 – Implantation des constructions sur une même propriété :</b>	<b>45</b>
<b>Article N9 – Emprise au sol :</b>	<b>45</b>
<b>Article N10 – Hauteur :</b>	<b>45</b>
<b>Article N11 – Aspect extérieur :</b>	<b>45</b>
<b>Article N12 – Stationnement :</b>	<b>46</b>
<b>Article N13 – Espaces libres et plantations :</b>	<b>46</b>
<b>Article N14 – COS :</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE IX – PIECES ANNEXES</b>	<b>48</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>50</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### **Article 1 : champ d'application**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune. Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, mise en œuvre de clôture, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

### **Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

#### ➤ **En application du code de l'urbanisme :**

Le règlement délimite les zones du territoire communal et en fixe la réglementation.

Le document graphique est établi conformément aux dispositions des articles R 123-4, R 123-11 et R 123-12. La définition des zones correspond aux dispositions des articles R 123-5 à R 123-8.

La réglementation applicable à chaque zone est simplement élaborée :

- a- sur la base de l'article R 123-9, dont les deux seules règles obligatoires (dernier alinéa) sont mentionnées aux articles 6° et 7°.
- b- dans le respect des dispositions de l'article R 111-1.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les articles suivants du code de l'urbanisme :
  - R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
  - R 111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement,
  - R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
  - R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Ils sont intégralement reproduits en annexe du document.

- L'article L. 421-5 du code de l'urbanisme concernant le refus de permis pour insuffisance de réseaux.

#### **En application des autres réglementations :**

Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

### **Article 3 : division du territoire**

Le PLU délimite :

#### **Des zones urbaines : U**

Zone Ua : les zones Ua correspondent soit aux secteurs d'urbanisation anciens, le bourg et les hameaux, qui présentent un bâti ancien de qualité à préserver.

Zone Ub : des secteurs d'urbanisation récente situés en continuité des noyaux anciens et pour lesquels il apparaît pertinent de maintenir une qualité d'ensemble homogène avec celle des noyaux anciens.

De manière générale, la constructibilité y est limitée à quelques dents creuses. Le secteur des Grands champs du Mazuts qui concerne une grande parcelle fait toutefois l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation destinée à en organiser l'aménagement et à organiser les dessertes privées.

Zone Ue : il s'agit d'un secteur qui accueille déjà une activité économique pour laquelle il paraît opportun d'édicter des règles spécifiques.

Zone Ut : il s'agit de secteurs qui accueillent déjà une activité touristique pour lesquelles il paraît opportun d'édicter des règles spécifiques.

## Des zones à urbaniser : AU

Zone 1AU : Il s'agit des secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à court terme et dont la vocation principale est l'habitat. Les zones AU, ouvertes à l'urbanisation, sont destinées à l'extension de l'urbanisation à la condition que la desserte en réseaux existe en capacités suffisantes au droit de la zone. La constructibilité n'est pas soumise à une modification du PLU.

Zone 2AU : il s'agit de secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à plus long terme. Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées à une urbanisation future et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la procédure de révision du PLU (le choix de la procédure de révision répond à une volonté des enjeux agricoles et écologiques du territoire).

## Des zones agricoles : A

Zone A : la zone A désigne les secteurs agricoles à protéger en raison de leur potentiel et de leur valeur agronomique et au sein desquels les constructions sont autorisées à condition d'être liées à l'activité agricole.

A noter que certaines zones A sont :

- à préserver du fait de leur qualité paysagère et écologique : elles sont désignées par les zones AP. Les constructions ne sont pas autorisées dans cette zone.
- susceptibles d'accueillir un changement de destination, des annexes et des extensions liées à du bâti existant. : elles sont désignées par les zones AH.

**NB : un surzonnage correspond aux continuités écologiques dans lesquels des prescriptions particulières destinées à préserver les milieux naturels sont édictées (cf. article 5).**

## Des zones naturelles : N

Zone N : la zone N désigne les secteurs à protéger en raison de leurs qualités naturelles, environnementales et paysagères. Ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions.

A noter que certaines zones N sont :

- à préserver du fait de leur qualité paysagère et écologique (abords des cours d'eau), elles sont désignées par les zones NP. Les constructions ne sont pas autorisées dans cette zone.

**NB : un surzonnage correspond aux continuités écologiques dans lesquelles des prescriptions particulières destinées à préserver les milieux naturels sont édictées (cf. article 5).**

**Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),

## Article 4 : préservation des composantes patrimoniales

Un certain nombre d'ouvrages et d'éléments paysagers, qui constituent des composantes remarquables du patrimoine de la commune de Thégra à préserver et à valoriser, ont été répertoriés en application de l'article L 123-1-5, 7° alinéa du Code de l'urbanisme, qui permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection », l'ensemble des ouvrages répertoriés au titre de cet article et/ou inclus dans les périmètres d'application de cet article (cf. zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

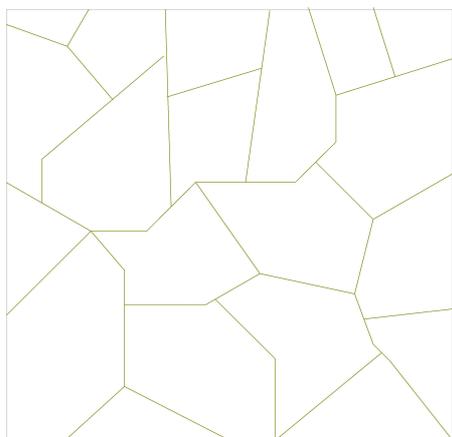
En vertu de l'article L 442-2 du C.U., ces ouvrages sont soumis au permis de démolir.

Tous les travaux concernant ces ouvrages et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

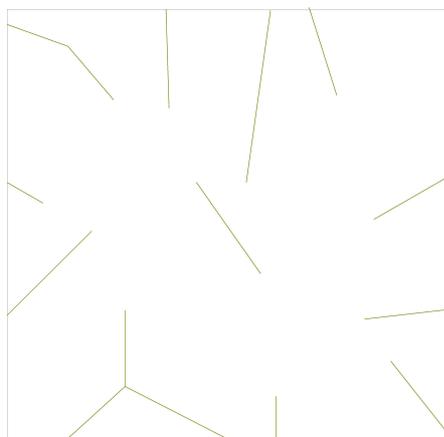
- Les boisements : en cas d'exploitation forestière, il importe d'opter pour une régénération naturelle ou une plantation d'essence autochtone. Le déboisement n'est pas autorisé sauf si celui-ci reste limité (il ne doit pas aboutir à la disparition de l'organisation en pas japonais des boisements (cf. croquis joints ci-dessus)
- Les vieux arbres sont à maintenir autant que possible. Pour assurer la continuité des services écologiques rendus tout arrachage devra être compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.
- La préservation du maillage bocager : l'arrachage des haies est proscrit dans les continuités écologiques. Lorsque celui-ci est nécessaire, le pétitionnaire devra replanter un linéaire de haie équivalent dans l'emprise du corridor concerné. Cette plantation devra avoir été réalisée avant l'arrachage. Elle devra être constituée d'au moins 5 essences locales différentes (cf. liste CAUE 46 jointe en annexe du présent règlement) composées de 2 essences d'arbres et de 3 essences arbustives avec au moins une essence produisant des baies afin de favoriser l'avifaune :

- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Bourdaine (*Frangula vulgaris*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Houx
- aubépin
- Merisier (*Prunus avium*) (reprendre les exigences énoncées plus haut).
- Un paillage paille sera privilégié au paillage plastique.

*Croquis de principe de maintien des continuités*



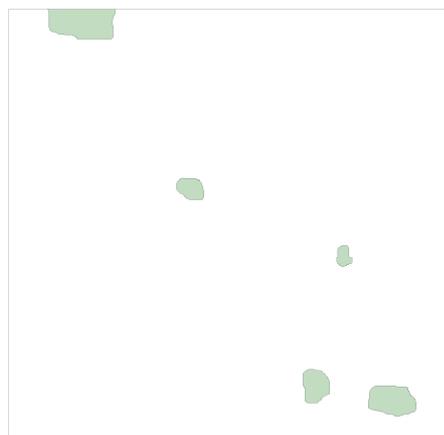
Maillage optimal : continuité des haies



Maillage dégradé : discontinuité des haies



Continuités en "pas japonais"



Rupture de la continuité

#### **Article 5 : préservation des continuités écologiques**

##### **Prescriptions aux zones classées au titre des continuités écologiques.**

- Les cours d'eau et la ripisylve : les zones Np et Ap définissent un périmètre de protection en abord des ruisseaux au sein duquel aucune construction nouvelle n'est autorisée. D'autre part, la continuité de la ripisylve est à maintenir. Par ailleurs toute création et/ou intervention sur un cours d'eau pour créer des réserves sera soumise à Déclaration Préalable.
- Il est recommandé, pour les prairies naturelles, d'éviter le changement de la nature de l'occupation des sols.
- Les points d'eau : les points d'eau doivent être conservés, leur comblement est interdit. En cas de création, au moins l'une des rives doit être en pente douce, ceci afin de permettre la colonisation biologique.

#### **Article 6 : adaptations mineures**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures sont autorisées dans la limite de l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme.

Pour les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones, il s'agit d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (bâti mais aussi éléments à caractère patrimonial).

#### **Article 7 : ouvrages publics et d'intérêt collectif**

Dans toutes les zones, sont autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée :

- l'édification d'ouvrages techniques et d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, réseau de chaleur, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

#### **Article 8 : reconstruction des bâtiments après un sinistre**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

#### **Article 9 : édification des clôtures**

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable sur le territoire de la commune dans les Zones U et AU, conformément aux articles R.421-12 du code de l'urbanisme. Une délibération municipale a été prise en date du ..... pour soumettre les clôtures à autorisation d'urbanisme.

#### **Article 10 : permis de démolir**

Toute démolition sera soumise à autorisation sur le territoire de la commune dans les Zones U et AU, conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme. Une délibération municipale a été prise en date du ..... pour soumettre les démolitions à autorisation d'urbanisme.

## CHAPITRE I - ZONE Ua

---

### Définition de la zone

Les zones Ua correspondent à des secteurs d'urbanisation anciens, le bourg et les hameaux, qui présentent un bâti ancien de qualité à préserver.

De manière générale, la constructibilité y est limitée à quelques dents creuses.

### **A noter que :**

- dans les secteurs inclus dans les continuités écologiques (surzonage tramé) des prescriptions particulières détaillées à l'article 5 des dispositions générales, s'appliquent.
- l'article 6 des dispositions générales permet un certain nombre d'adaptations mineures rendues nécessaires par le relief, la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (bâti mais aussi éléments à caractère patrimonial) ainsi que la préservation des continuités écologiques

**Annexes :** sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances des bâtiments principaux (remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines et locaux associés, réserves, ...)

Sont distinguées dans le présent règlement :

- Les annexes de type 1, dont l'emprise au sol est supérieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des garages.
- Les annexes de type 2 dont l'emprise au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des abris de jardins et/ou des ouvrages liés aux piscines.

### Article Ua1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

#### **Sont interdits :**

- Toutes les constructions liées à une activité (notamment les activités soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration au titre du Code de l'environnement) susceptible de générer des dangers des pollutions ou des nuisances sanitaires, olfactives, sonores, visuelles..., incompatibles avec l'habitat
- Les terrains de camping et les parcs de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et de mobiles homes isolés c'est-à-dire implantés dans des espaces non aménagés spécifiquement pour leur accueil ;
- L'ouverture de carrières, les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle.

### Article Ua2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non exclus dans l'article Ua1, ne sont admis que sous réserve du respect :

- de la qualité architecturale, paysagère et urbaine de la zone. De ce fait, les aménagements devront être compatibles avec les caractères généraux du bâti ancien et ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement.
- Les changements de destination sont autorisés.

### Article Ua3 – Accès et voirie :

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

La création de nouvelles sorties individuelles sur les voies départementales est interdite en dehors des parties agglomérées. La création de sorties groupées pourra être autorisée à conditions de ne pas engendrer de gêne ou de risque pour la circulation.

### Article Ua4 – Desserte par les réseaux :

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération avant infiltration sur place des eaux de pluie est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

### **Electricité – Télécommunications :**

- Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.
- Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux de communication électroniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

### Article Ua5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

### Article Ua6 Implantation par rapport aux voies (cf. croquis annexés au présent règlement) :

Les constructions nouvelles principales :

- dans le cas d'un alignement préexistant (fronts bâtis du bourg de Thégra), les constructions nouvelles principales devront venir s'implanter en continuité de cet alignement.
- dans les autres cas, les constructions nouvelles principales, devront venir s'implanter à l'alignement de l'espace public et de manière qui tende à l'orthogonalité : perpendiculaire ou parallèle.

Autant que possible, une orientation Sud/Sud-Est sera recherchée, ainsi qu'un positionnement perpendiculaire aux courbes de niveau.

Les extensions et les dépendances de type 1 (emprise supérieure à 15m<sup>2</sup>), lorsqu'elles sont implantées sur l'espace public, devront :

- soit venir en limite de celui-ci;
- soit être implantées avec un recul de 6m maximum par rapport à la limite de la voirie (de façon notamment à permettre le stationnement d'un véhicule). Dans ce cas, elles seront accolées au corps principal et la délimitation de l'espace public devra être assurée par un mur de clôture conforme aux dispositions de l'article Ua13.

### Article Ua7 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (cf. croquis annexés à la fin du présent chapitre) :

Les constructions nouvelles principales :

- dans le cas d'un alignement préexistant, les constructions nouvelles principales devront venir s'établir en limite d'au moins l'une des deux limites séparatives latérales.
- dans les autres cas, les constructions nouvelles principales implantées parallèlement à l'espace public, devront venir s'établir en limite d'au moins l'une des deux limites séparatives latérales. La liaison entre le corps principal et la limite séparative latérale pourra être assurée par une dépendance ou un corps secondaire.

### Article Ua8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

- A moins qu'elles ne soient implantées en limite de voirie, les annexes de types 1 (emprise supérieure à 15m<sup>2</sup>) seront accolées à un bâtiment existant
- Les annexes de types 2 (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) seront implantées avec un recul maximal de 10m mesuré entre les deux points les plus proches du bâtiment et de l'annexe concernée.

### Article Ua9 – Emprise au sol :

Non réglementé

### Article Ua10 – Hauteur (cf. croquis annexés à la fin du présent chapitre) :

Le corps principal devra respecter la volumétrie du bâti existant :

- dans le cas d'un alignement préexistant, le bâti devra respecter à plus ou moins 1,00m la hauteur à l'égout des bâtiments constituant l'alignement contigu.
- dans les autres cas, le rapport entre la hauteur au faîtage (h) et la largeur du bâtiment (l) mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut, devra être égal ou supérieur à 0,925 :  $h/l \geq 0,925$

- les extensions devront adopter des hauteurs égales ou inférieures au corps principal.
- les dépendances devront avoir une hauteur maximale à l'égout de 3,50m, mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.

#### Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions :

L'objectif principal concernant l'ensemble des zones Ua est de maintenir la qualité d'ensemble du bâti par la reconduction des caractères généraux traditionnels de qualité du bâti ancien en termes :

- d'implantation
- de volumétrie
- de mise en œuvre

De ce fait :

- Pour le bâti ancien, tous travaux de restauration, de modification ou d'extension du bâti ancien de qualité devront être réalisés de façon à conserver et mettre en valeur les dispositions anciennes de ce bâti.
- La mise en œuvre des constructions nouvelle devra s'inscrire en continuité des caractères d'identité du bâti ce qui n'exclut pas toutefois une interprétation contemporaine de ces caractères.

#### **Généralités :**

Dans le cas de constructions nouvelles, l'emprise au sol du corps principal du projet devra être rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes (construction nouvelle et/ou extension d'un bâti existant, corps principaux et corps secondaires, dépendances) ceux-ci devront être organisés entre eux de façon orthogonale c'est-à-dire de façon à former des angles droits.

Dans tous les cas :

Toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités à plus ou moins 60 cm par rapport au niveau initial du sol naturel.

- l'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre pour les parties vues. Les parements en pierre sont acceptés sous réserve de se conformer parfaitement à l'aspect des parements anciens maçonnés.
- les enrochements sont interdits.

#### **Ua11.1 – La réhabilitation du bâti ancien :**

##### **Généralités :**

Les dispositions architecturales d'origine du bâti traditionnel doivent être maintenues lors de tous travaux de réhabilitation et d'aménagement de ce bâti : volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture), matériaux (de couverture et de façade) et mise en œuvre (enduit, décors de façade), composition de façade (rythme des percements), vestiges anciens (percements médiévaux), détails de second œuvre (feronnerie, menuiseries, volets...)...

En cas de réfection, les ouvrages neufs devront se conformer au maximum aux dispositions d'origine du bâti ancien de qualité et privilégier autant que possible le emploi des matériaux existants (matériaux de couverture par exemple). Dans tous les cas, la nature, le traitement et la mise en œuvre des matériaux devront se conformer aux pratiques locales traditionnelles de qualité.

Des transformations sont acceptées si elles ont pour objet d'améliorer la qualité architecturale d'ensemble du bâti et d'en favoriser l'intégration. Dans ce cas, les ouvrages réalisés devront s'inspirer des modes de faire locaux traditionnels et se conformer aux prescriptions édictées par le présent règlement en termes notamment de volumétrie mais aussi de coloris qui devront se conformer au nuancier consultable en mairie.

Les extensions devront être traitées :

- soit en harmonie avec le bâtiment existant en termes d'implantation, de volumétrie, de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment). Les surélévations devront s'inscrire dans ce cas de figure.
- soit comme un corps secondaire. Dans ce cas, elles pourront recevoir un traitement différencié respectant les prescriptions de l'article Ua 11.2 relatif aux constructions nouvelles.

Dans tous les cas, les extensions devront rester de dimensions égales ou inférieures au corps principal préexistant de façon, notamment, à en maintenir la lisibilité.

## Ua11.2- Les constructions nouvelles (création ou reconstruction)

### Généralités :

Afin de poursuivre l'évolution du bourg et des hameaux, il s'agit aussi de permettre l'insertion d'une architecture actuelle de qualité, dans le respect des caractères d'identité du bâti traditionnel de qualité.

Ainsi, les constructions nouvelles devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature de leurs matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver l'intérêt et l'identité du site.

Les pastiches d'architectures traditionnelles étrangères à la région sont interdits.

### Volumétrie :

#### **Pour le corps principal :**

Le rapport entre la hauteur au faîtage (h) et la largeur du corps principal (l), mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut, devra être égal ou supérieure à 0,925 :  $h/l \geq 0,925$ . Des volumes secondaires peuvent toutefois venir s'adosser à ce corps principal.

### Toitures :

#### **Pour le corps principal :**

- Volume : les toitures des corps principaux devront être de forte pente (égale ou supérieure à 100%) et le faîtage parallèle à la longueur.
- Matériaux et couleur des couvertures : la couleur du matériau de couverture devra être en accord avec les couvertures traditionnelles de qualité c'est à dire d'une tonalité brun - rouge foncé.
- La création de lucarnes est autorisée à condition de s'inspirer des modèles locaux traditionnels : lucarnes de charpente à deux versants, d'être de dimensions et en nombre restreint, d'être positionnées en cohérence avec le dessin de la façade qu'elles surmontent. La couverture de la lucarne devra être identique à celle de la couverture du bâti.
- Les fenêtres de toit sont acceptées à conditions d'être de dimensions modestes (dim. inf. ou égales à 60x80cm), en nombre restreint, d'être positionnées en cohérence avec le dessin de la façade qu'elles surmontent, et d'être encastrées dans le plan de couverture. Leur cadre ainsi que les occultations devront être de coloris assorti à celui de la couverture.

Des pentes de toitures et des matériaux différents sont autorisés pour les **volumes secondaires** ainsi que les **dépendances** sous réserve d'une bonne intégration et d'une mise en œuvre soignée.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.

### Matériaux et traitements de façades :

**Pour le corps principal :** l'ensemble des façades devra recevoir un traitement dont :

- L'aspect sera similaire à celui des matériaux locaux traditionnels de qualité notamment les enduits anciens à la chaux, les maçonneries traditionnelles de pierre, ainsi que les bardages naturels en bois grisé ;
- La couleur s'harmonisera avec celle des façades traditionnelles de qualité dans des tons gris/beige.

**Pour les corps secondaires**, d'autres traitements sont admis sous réserve d'une bonne intégration avec le corps principal, du respect des coloris des façades traditionnelles de qualité dans des tons gris/beige et d'une mise en œuvre soignée.

Dans tous les cas :

- L'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.
- Les coloris tirant sur le rose et l'orangé sont interdits.
- Les matériaux de construction conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.
- Les vêtements utilisés dans le cas d'une isolation par l'extérieur devront s'harmoniser avec la couleur et l'aspect des enduits anciens de qualité au mortier de chaux.

#### **Les annexes de type 1** (emprise supérieure à 15m<sup>2</sup>) :

Elles pourront être traitées :

- soit avec des matériaux (façade et couverture) d'aspect identique à la construction principale à laquelle elles sont rattachées, notamment lorsqu'elles sont accolées à ladite construction;
- soit en maçonnerie de pierre, notamment lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur de clôture et/ou par un bardage en bois grisé ou peint. Dans ce cas, elles peuvent recevoir une toiture plate dissimulée par un bandeau de rive.

#### **Les annexes de type 2** (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) :

- Les matériaux mis en œuvre devront être de coloris gris, beige, marron châtaigne, moyen à sombre et de ton mat. Les couleurs claires et le blanc sont interdits, les matériaux réfléchissants proscrits

### Traitement des ouvertures et menuiseries :

Les percements devront être déterminés dans le cadre d'une composition d'ensemble des façades faisant apparaître des principes généraux d'organisation : alignement des linteaux, trames verticales...

Les menuiseries :

- Les menuiseries des portes et des fenêtres devront :
  - soit reprendre l'aspect des menuiseries anciennes traditionnelles de qualité à petit bois,
  - soit être à plein vitrage et d'un seul ouvrant
- Des conceptions différentes pourront être acceptées pour les grands ouvrants.
- Matériaux et coloris : de manière générale, l'ensemble des menuiseries et des contrevents en bois seront peints dans des tons gris, gris/bleu ou lie de vin (pantone 187) s'inspirant de la couleur des menuiseries anciennes de qualité du secteur. Certaines menuiseries de type porte de cave et/ou de remises pourront rester en bois apparent sous réserve d'adopter l'aspect grisé des menuiseries anciennes en bois de qualité.

Dans tous les cas :

- Le blanc est interdit.
- Les caissons de volets roulants ne devront pas être en saillie.

#### **Panneaux solaires et équipements techniques :**

Les équipements techniques tels que les citernes, les coffrets (EDF, VMC, aérothermie...), les paraboles, les antennes etc... doivent être traités de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public grâce notamment au choix du matériel, à leur positionnement mais aussi leurs teintes.

Les panneaux solaires liés à la production d'eau chaude et les panneaux photovoltaïques :

- Dans le cas des constructions neuves, ces dispositifs doivent être pris en compte dans la conception générale du projet.
- Dans le cas de constructions anciennes, les nouveaux ouvrages devront être intégrés au maximum et implantés soit sur un corps secondaire soit sur une structure indépendante du bâti.

#### **Piscines et les équipements associés :**

- Les piscines sont acceptées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclore les piscines seront mises en œuvre dans des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.
- Les liners bleus ainsi que les couvertements (bâches par exemple) sont interdits pour les piscines visibles depuis l'espace public.

#### Article Ua12 – Stationnement :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

#### Article Ua13 – Espaces libres et plantations :

Pour les parcelles comprises dans les continuités écologiques identifiées par un surzonage tramé, s'appliquent les prescriptions prévues à l'article 5 des dispositions générales.

#### **Clôtures bordant une voie publique :**

##### Prescriptions générales :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures bordant une voie ou un espace public :

- Les murs de clôtures et/ou de soutènement existants devront être conservés et restaurés si nécessaire.
- Les clôtures nouvelles devront être implantées en limite de l'espace public et être traitées par un mur de pierre reprenant la mise en œuvre des murs de clôture locaux de qualité. Leur hauteur n'excèdera pas 1,40 m.
- Elles pourront être doublées en retrait d'une haie champêtre (essences locales), voir d'un grillage à condition que celui-ci soit parfaitement masqué depuis l'espace public par la haie et/ou le muret.
- Les portillons seront en serrurerie ou en bois à claire-voie.

Les clôtures latérales devront être traitées par une haie champêtre constituées d'essences locales adaptées, voir d'un grillage à condition que celui-ci soit parfaitement intégré dans une haie et placé en retrait à l'intérieur de la parcelle.

#### **Plantations et traitement paysager<sup>1</sup> :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes (notamment les haies et les vieux arbres repérés au titre du L 123-1-7,5°). Dans tous les cas, les plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées.

#### Article Ua14 – COS :

Non réglementé

<sup>1</sup> Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement



**Article Ua6 Implantation par rapport aux voies:**

Les constructions nouvelles principales :

- Dans le cas d'un alignement préexistant (fronts bâtis du bourg de Thégra), les constructions nouvelles principales devront venir s'implanter en continuité de cet alignement (ex a)
- Dans les autres cas, les constructions nouvelles principales, devront venir s'implanter à l'alignement de l'espace public et de manière qui tende à l'orthogonalité: perpendiculaire ou parallèle. Une orientation Sud/Sud-Est sera recherchée, ainsi qu'un positionnement perpendiculaire aux courbes de niveau (exemples f et g).

Les extensions et les dépendances de type 1 : lorsqu'elles sont implantées sur l'espace public, elles devront :

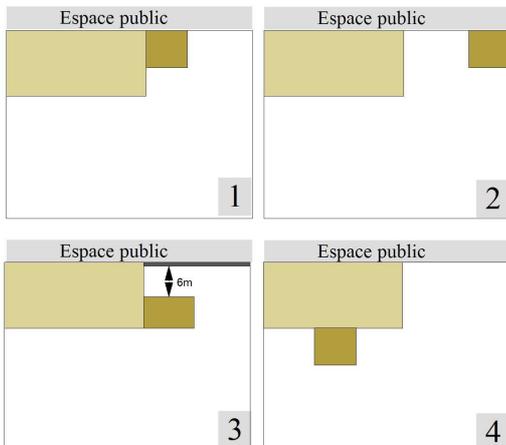
- soit venir en limite de celui-ci (exemples d et e)
- soit être implantées avec un recul de 6m maximum par rapport à la limite de la voirie, de façon notamment à permettre le stationnement d'un véhicule. Dans ce cas, elles seront accolées au corps principal et la limite avec l'espace public devra être assurée par un mur de clôture conforme aux dispositions de l'article Ua13 (exemple b).

**Article Ua7 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions nouvelles principales :

- dans le cas d'un alignement préexistant, les constructions nouvelles principales devront venir s'établir en limite d'au moins l'une des deux limites séparatives latérales (exemple a).
- dans les autres cas, les constructions nouvelles principales implantées parallèlement à l'espace public devront venir s'établir en limite d'au moins l'une des deux limites séparatives latérales, la liaison entre le corps principal et la limite séparative latérale peut être assurée par une dépendance ou un corps secondaire (exemple g).

- Alignement préexistant
- Construction nouvelle principale
- Corps secondaire, extension ou dépendances de type 1
- Implantations interdites



Principe d'implantation des annexes de type 1 :

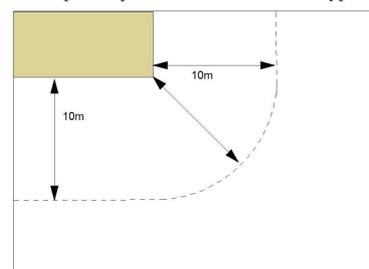
- cas 1 : implantation en limite de l'espace public et en accroche du bâti existant.
- cas 2 : implantation en limite de l'espace public et en accroche de l'une des limites séparative latérale
- cas 3 : implantation en recul de 6m maximum de la limite de l'espace public et en accroche du bâti existant. Un mur de clôture assure la délimitation de l'espace public.
- cas 4 : implantation accroche du bâti existant

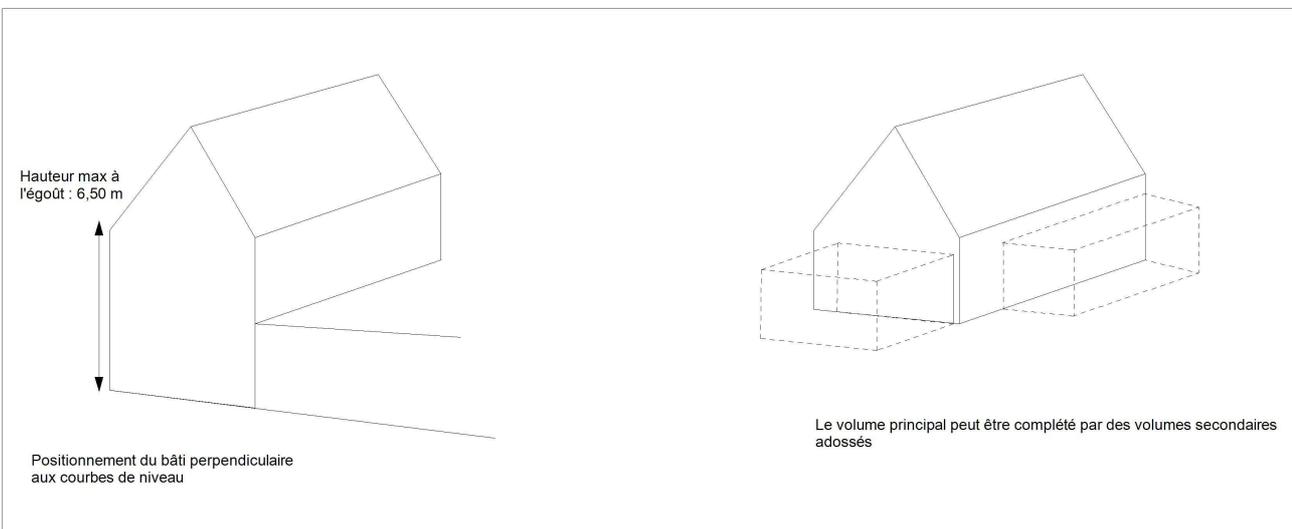
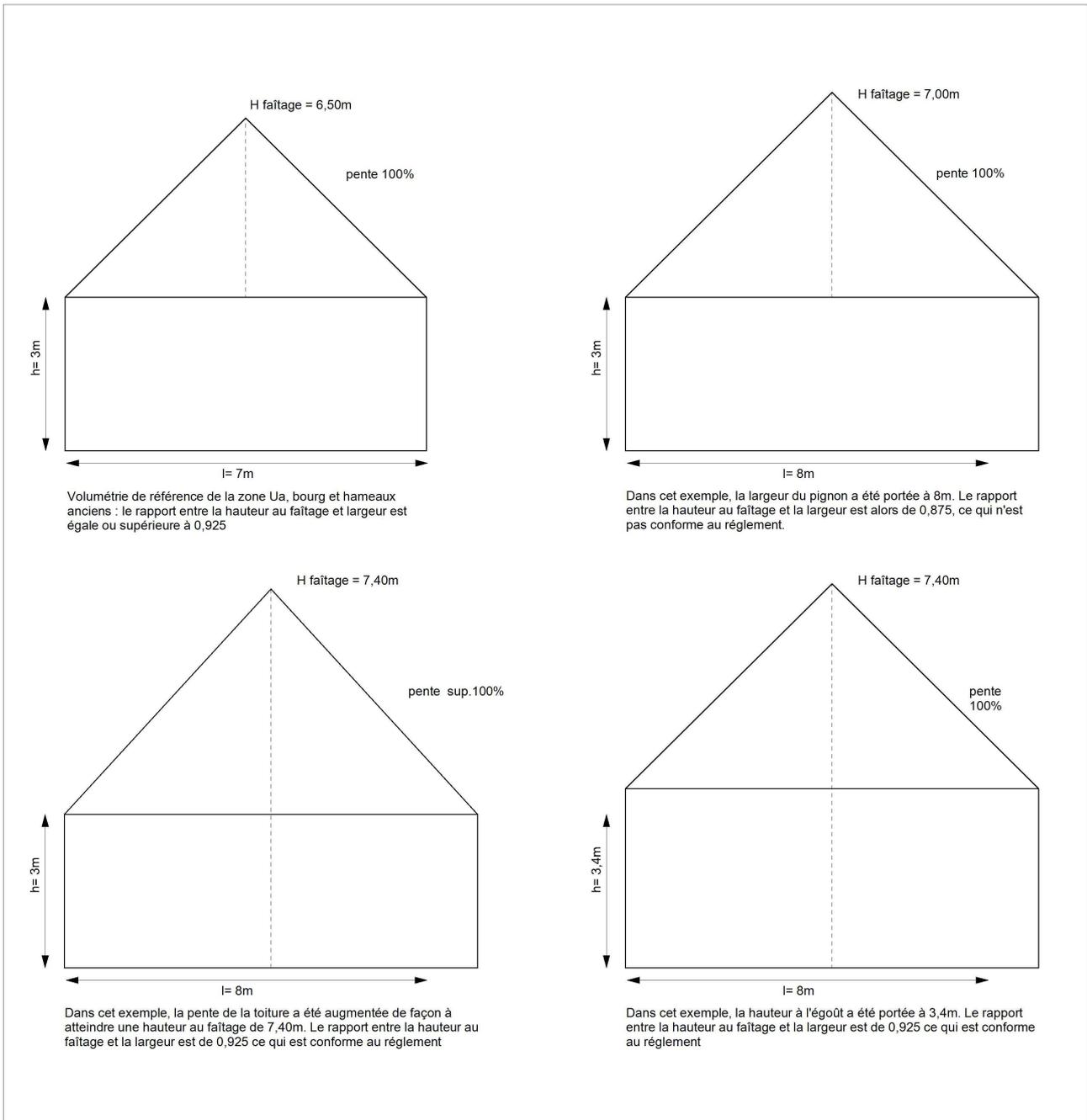
**Article Ua8 Implantation des constructions sur une même propriété :**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.

- à moins qu'elles ne soient implantées en limite de voirie, les annexes de types 1 (emprise supérieure à 15m<sup>2</sup>) seront accolées à un bâtiment existant
- les annexes de types 2 (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) seront implantées avec un recul maximal de 10m mesuré en tous points du corps principal.

Principe d'implantation des annexes de type 2





## CHAPITRE II - ZONE Ub

### Définition de la zone

Les zones Ub correspondent à des secteurs d'urbanisation récente situés en continuité des noyaux anciens et pour lesquels il apparaît pertinent de maintenir une qualité d'ensemble homogène avec celle des noyaux anciens.

De manière générale, la constructibilité y est limitée à quelques dents creuses à l'exception du secteur de Grands champs de Mazut qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### **A noter que :**

- dans les secteurs inclus dans les continuités écologiques (surzonage tramé) des prescriptions particulières détaillées à l'article 5 des dispositions générales, s'appliquent.
- l'article 6 des dispositions générales permet un certain nombre d'adaptations mineures rendues nécessaires par le relief, la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (bâti mais aussi éléments à caractère patrimonial) ainsi que la préservation des continuités écologiques

**Annexes :** sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances des bâtiments principaux (remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines et locaux associés, réserves, ...)

Sont distinguées dans le présent règlement :

- Les annexes de type 1, dont l'emprise au sol est supérieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des garages.
- Les annexes de type 2 dont l'emprise au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des abris de jardins et/ou des ouvrages liés aux piscines.

### Article Ub1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

#### **Sont interdits :**

- Toutes les constructions liées à une activité (notamment les activités soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration au titre du Code de l'environnement) susceptible de générer des dangers des pollutions ou des nuisances sanitaires, olfactives, sonores, visuelles..., incompatibles avec l'habitat
- Les terrains de camping et les parcs de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et de mobiles homes isolés c'est-à-dire implantés dans des espaces non aménagés spécifiquement pour leur accueil ;
- L'ouverture de carrières, les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle.

### Article Ub2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non exclus dans l'article Ub1, ne sont admis que sous réserve du respect de la qualité architecturale, paysagère et urbaine de la zone.

De ce fait, l'aspect des bâtiments doit être compatible avec les caractères généraux du bâti ancien et ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement.

### Prescriptions particulières au secteur de Grands Champs de Mazut:

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement définies pour ce secteur et figurant dans le document : « 5- orientations d'aménagement du PLU ».
- La réalisation de constructions nouvelles pourra y être effectuée lot par lot

### Article Ub3 – Accès et voirie :

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

La création de nouvelles sorties individuelles sur les voies départementales est interdite en dehors des parties agglomérées. La création de sorties groupées pourra être autorisée à conditions de ne pas engendrer de gêne ou de risque pour la circulation.

### Article Ub4 – Desserte par les réseaux :

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération avant infiltration sur place des eaux de pluie est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

### **Electricité – Télécommunications**

- Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux de communication électroniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

### Article Ub5 – Caractéristiques des terrains :

Néant

### Article Ub6 – Implantation par rapport aux voies (cf. croquis annexés à la fin du présent chapitre) :

Les constructions nouvelles principales, devront être implantées :

- dans une bande de constructibilité de 20m maximum mesurée depuis la limite de la voie de desserte
- en rapport avec l'espace public avec lequel il devra tendre à l'orthogonalité, c'est à dire être soit parallèle soit perpendiculaire
- en privilégiant une orientation Sud/sud-est, en pignon ou en façade,

A moins d'être accolées à un bâtiment existant, les annexes de type 1 (emprise supérieure à 15m<sup>2</sup>) seront implantées en limite de la voie de desserte.

### Article Ub7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (cf. croquis annexés à la fin du présent chapitre) :

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées :

- Soit en accroche de la limite séparative latérale Nord/Nord-Ouest de l'unité foncière
- Soit avec **un recul compris entre 3m et 8m** par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace extérieur de vie au Sud/Sud-Est, mesuré depuis le point le plus proche du corps principal.

### Article Ub8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

- A moins qu'elles ne soient implantées en limite de voirie, les annexes de types 1 (emprise supérieure à 15m<sup>2</sup>) seront accolées à un bâtiment existant
- Les annexes de types 2 (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) seront implantées avec un recul maximal de 10m mesuré entre les deux points les plus proches du bâtiment principal et de l'annexe concernée.

### Article Ub9 – Emprise au sol :

Non réglementé

### Article Ub10 – Hauteur (cf. croquis annexés au présent règlement) :

- Le rapport entre la hauteur au faitage et la largeur du bâtiment mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut, devra être égal ou supérieure à 0,825. Des corps secondaires pourront toutefois venir s'adosser à ce corps secondaire.
- Dans le cas des terrains en pente, un sous-sol est autorisé sous réserve d'une bonne adaptation au sol naturel. La hauteur du bâtiment à l'égout n'excèdera alors pas 6,50m mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.
- Les extensions devront adopter des hauteurs égales ou inférieures au corps principal.
- Les annexes devront avoir une hauteur maximale à l'égout de 3,50m, mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.
- L'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre pour les parties vues. Les parements en pierre sont acceptés sous réserve de se conformer parfaitement à l'aspect des parements anciens maçonnés.
- Les enrochements sont interdits.

Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions :

L'objectif principal concernant l'ensemble des zones Ub est de maintenir la qualité d'ensemble du bâti par la reconduction des caractères généraux traditionnels de qualité du bâti ancien en termes :

- d'implantation
- de volumétrie
- de mise en œuvre

De ce fait :

- La mise en œuvre des constructions nouvelle devra s'inscrire en continuité des caractères d'identité du bâti traditionnel de qualité ce qui n'exclut pas toutefois ni une interprétation contemporaine de ces caractères, ni la prise en compte du développement durable : compacité du bâti, orientation Sud/Sud-Est.

**Généralités :**

- Dans les cas de constructions nouvelles, l'emprise au sol du corps principal du projet devra être rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes (construction nouvelle et/ou extension d'un bâti existant) ceux-ci devront être organisés de façon orthogonale c'est-à-dire de façon à former des angles droits.
- Les constructions nouvelles devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature de leurs matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver l'intérêt et l'identité du site.
- Toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités à plus ou moins 60 cm par rapport au niveau initial du sol naturel.
- les enrochements sont interdits.

**Extensions :**

Les extensions devront être traitées :

- soit en harmonie avec le bâtiment existant en termes d'implantation, de volumétrie, de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment).
- soit comme un corps secondaire. Dans ce cas, elles pourront recevoir un traitement différencié respectant les prescriptions de l'article ci-dessous relatif aux constructions nouvelles.

Dans tous les cas, les extensions devront rester de dimensions égales ou inférieures au corps principal préexistant de façon, notamment, à en maintenir la lisibilité.

**Réhabilitations :**

Tous travaux de réhabilitation devront améliorer l'aspect et l'intégration du bâti en se conformant aux prescriptions édictées par le présent règlement en termes notamment de coloris.

**Les constructions nouvelles :**

Volumétrie :

Le rapport entre la hauteur au faîtage et la largeur du corps principal, mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut, devra être égal ou supérieure à 0,825. Des volumes secondaires pourront toutefois venir s'adosser à ce corps principal.

Toitures :

Pour le corps principal :

- Volume : les toitures des corps principaux devront être de forte pente (égale ou supérieure à 80%) et le faîtage parallèle à la longueur.
- Matériaux et couleur des couvertures : la couleur du matériau de couverture devra être en accord avec les couvertures traditionnelles de qualité c'est à dire d'une tonalité brun - rouge foncé.

Des pentes de toitures et des matériaux différents sont autorisés pour les volumes secondaires ainsi que les corps annexes (dépendances par exemple) sous réserve d'une bonne intégration et d'une mise en œuvre soignée.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.

**Matériaux et traitements de façades :**

Pour le corps principal : l'ensemble des façades devra recevoir un traitement dont :

- L'aspect sera similaire à celui des matériaux locaux traditionnels de qualité notamment les enduits anciens à la chaux, les maçonneries traditionnelles de pierre, ainsi que les bardages naturels en bois grisé ;
- La couleur s'harmonisera avec celle des façades traditionnelles de qualité dans des tons gris/beige.

**Pour les corps secondaires**, d'autres traitements sont admis sous réserve d'une bonne intégration avec le corps principal, du respect des coloris des façades traditionnelles de qualité dans des tons gris/beige et d'une mise en œuvre soignée.

Dans tous les cas :

- L'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.

- Les coloris tirant sur le rose et l'orangé sont interdits.
- Les matériaux de construction conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.
- Les vêtements utilisés dans le cas d'une isolation par l'extérieur devront s'harmoniser avec la couleur et l'aspect des enduits anciens de qualité au mortier de chaux.

**Les annexes de type 1** (emprise supérieure à 15m<sup>2</sup>) :

Elles pourront être traitées :

- soit avec des matériaux (façade et couverture) d'aspect identique à la construction principale à laquelle elles sont rattachées, notamment lorsqu'elles sont accolées à ladite construction;
- soit en maçonnerie de pierre, notamment lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur de clôture et/ou par un bardage en bois grisé ou peint. Dans ce cas, elles peuvent recevoir une toiture plate dissimulée par un bandeau de rive.

**Les annexes de type 2** (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) :

- Les matériaux mis en œuvre devront être de coloris gris, beige, marron châtaigne, moyen à sombre et de ton mat. Les couleurs claires et le blanc sont interdits, les matériaux réfléchissants proscrits

**Traitement des ouvertures et menuiseries :**

Les percements devront être déterminés dans le cadre d'une composition d'ensemble des façades faisant apparaître des principes généraux d'organisation : alignement des linteaux, trames verticales...

Matériaux et coloris : la couleur des menuiseries et des contrevents devront respecter le nuancier proposé.

Dans tous les cas :

- Le blanc est interdit.
- Les caissons de volets roulants ne devront pas être en saillie.

**Panneaux solaires et équipements techniques :**

Les équipements techniques tels que les panneaux solaires, les citernes, les coffrets (EDF, VMC, aérothermie...), les paraboles, les antennes etc... doivent être traités de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public grâce notamment au choix du matériel, à leur positionnement mais aussi leurs teintes.

- Dans le cas des constructions neuves, ces dispositifs doivent être pris en compte dans la conception générale du projet.
- Dans le cas de constructions anciennes, les nouveaux ouvrages devront être intégrés au maximum et être implantés soit sur un corps secondaire soit sur une structure indépendante du bâti.

Les dispositifs d'éclairage, publics ou privés, devront être dirigés vers le bas, la lampe intégralement masquée par l'abat-jour et verre de protection plat afin de respecter le ciel noir. Dans tous les cas, le nombre de points lumineux doit être limités et le cas échéant programmables

La récupération des eaux de toitures sera suivi par un stockage dans une réserve dissimulée sur la parcelle avant rejet dans le milieu naturel. Le dispositif de stockage devra figurer sur le plan masse du permis de construire au même titre que l'assainissement.

**Piscines et les équipements associés :**

- Ils sont acceptées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclore les piscines seront mises en œuvre dans des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.
- Les liners bleus ainsi que les couvertements (bâches par exemple) sont interdits pour les piscines visibles depuis l'espace public.

Article Ub12 – Stationnement :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

Article Ub13 – Espaces libres et plantations<sup>2</sup> :

Pour les parcelles comprises dans les continuités écologiques identifiées par un surzonage tramé, s'appliquent les prescriptions prévues à l'article 5 des dispositions.

**Clôtures bordant une voie publique :**

Prescriptions générales :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures bordant une voie ou un espace public devront être implantées en limite de l'espace public et être traitées soit par un muret en pierre, soit par une haie champêtre constituées d'essences locales adaptées, voir d'un

---

<sup>2</sup> Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

grillage à condition que celui-ci soit parfaitement masqué depuis l'espace public. Leur hauteur totale est limitée à 1,40m.

- Les clôtures latérales devront être traitées par une haie champêtre constituées d'essences locales adaptées, voir d'un grillage à condition que celui-ci soit parfaitement intégré dans une haie et placé en retrait à l'intérieur de la parcelle.

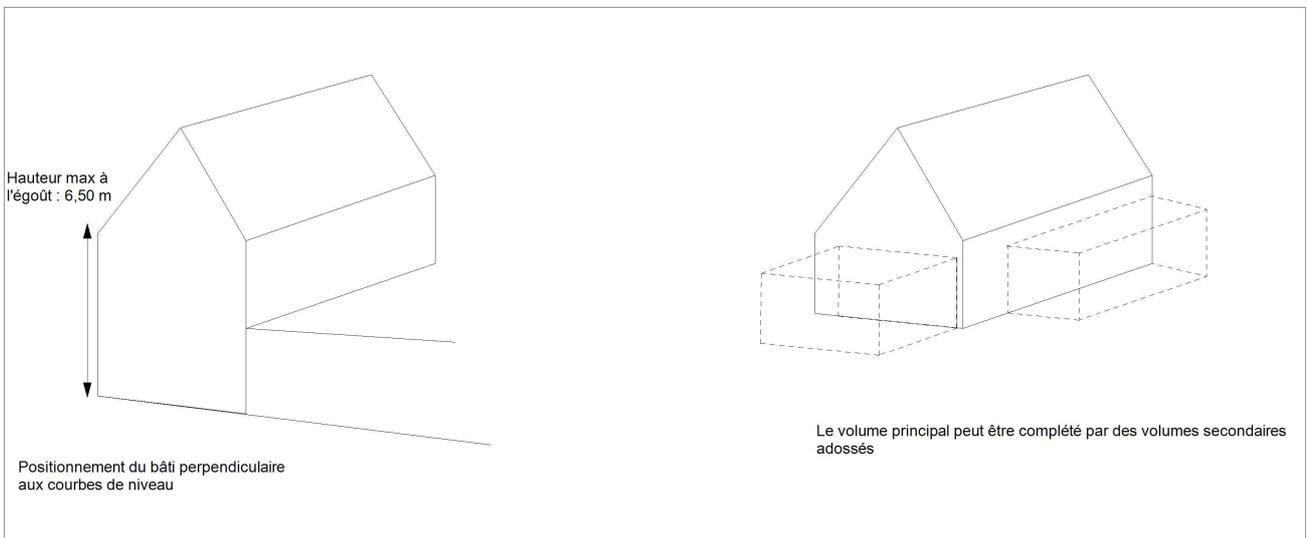
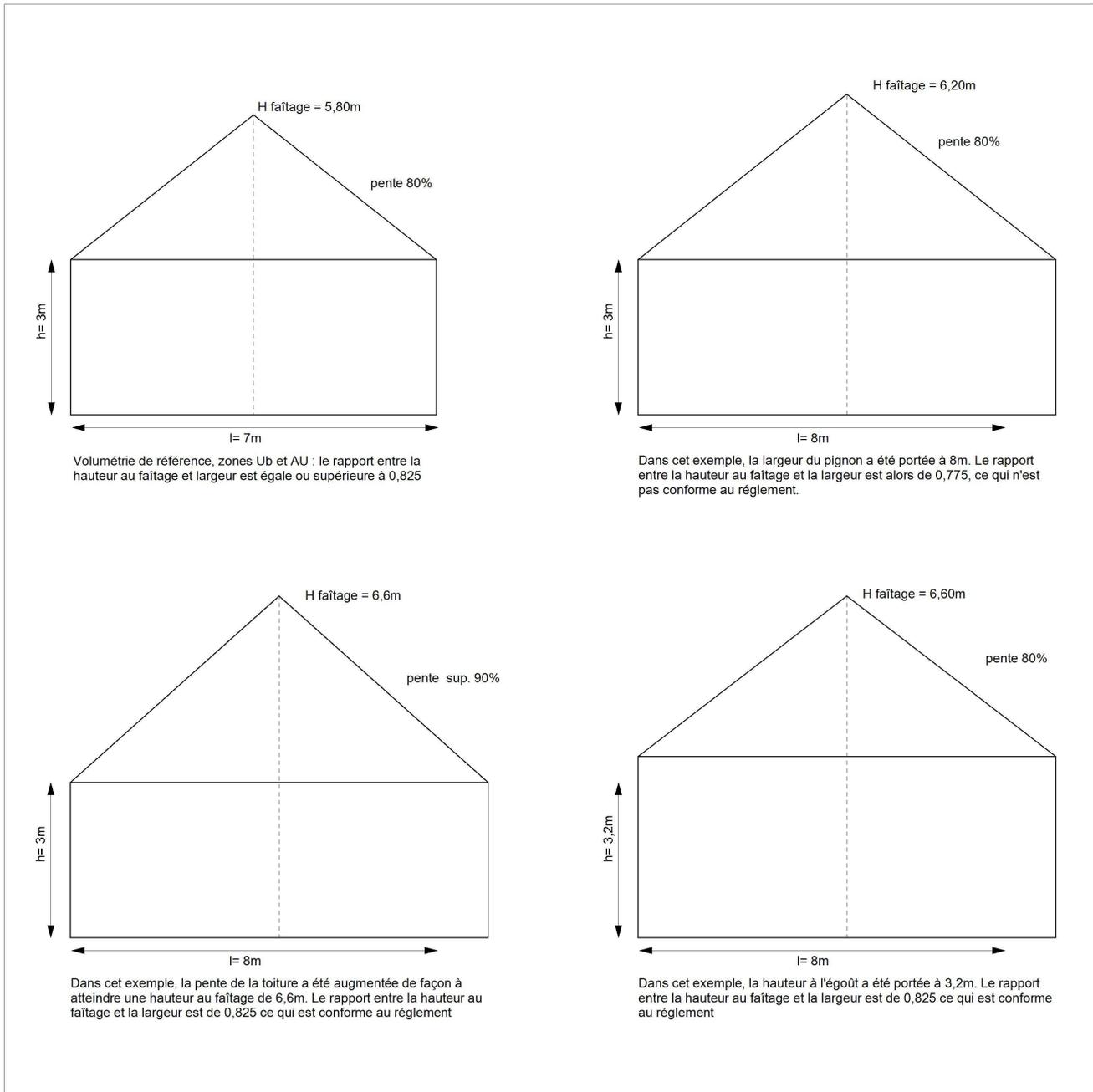
**Plantations et traitement paysager :**

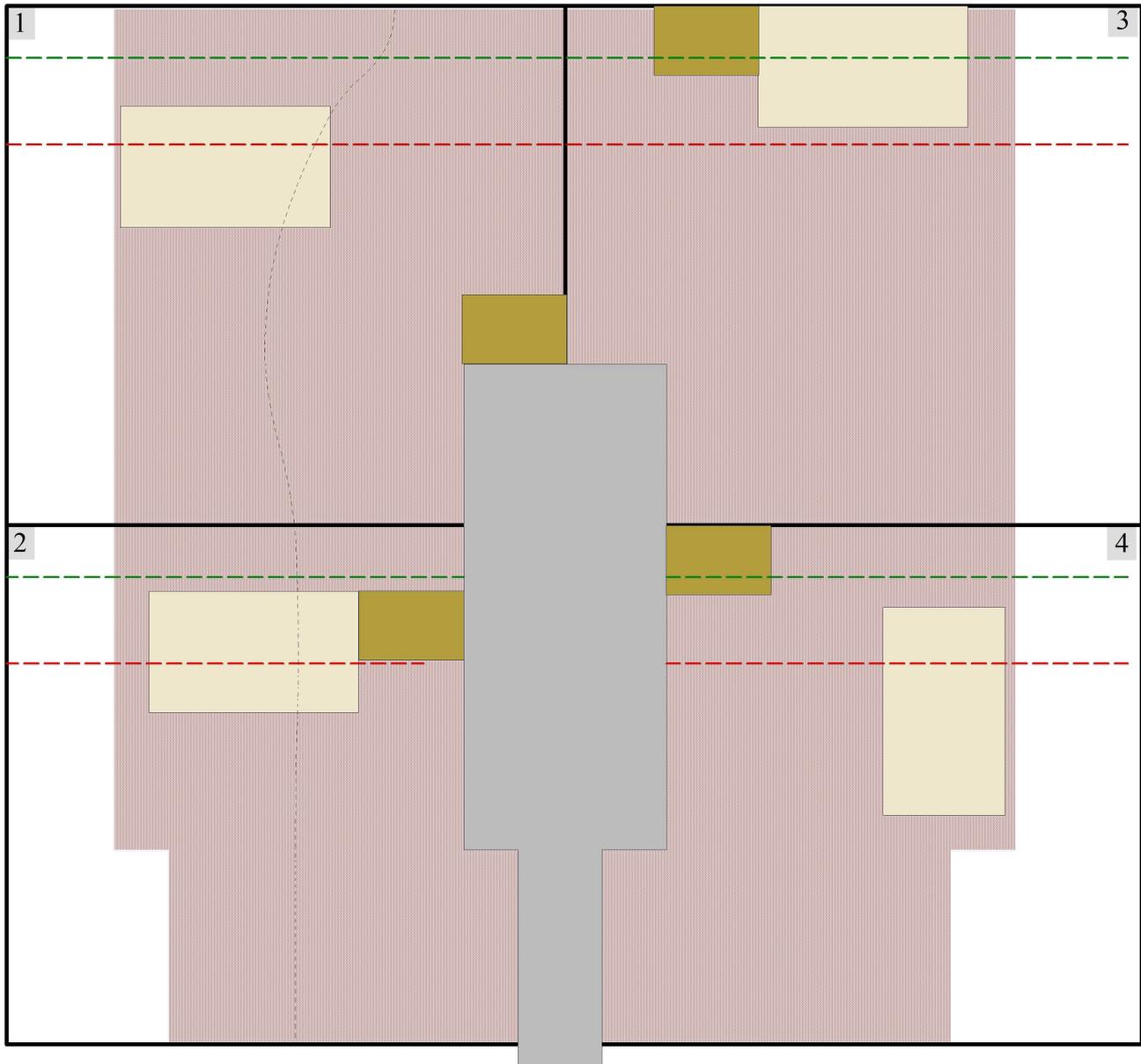
Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site (notamment les haies et les vieux arbres repérés au titre du L 123-1-5,7°), sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

Dans tous les cas, les plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées.

Article Ub14 – COS :

Non réglementé





**Zones UB**

**De manière générale, le bâti devra être implanté**

- en rapport avec l'espace public avec lequel il devra tendre à l'orthogonalité, c'est à dire être soit parallèle soit perpendiculaire,
- en privilégiant autant que possible une orientation Sud/sud-est, en pignon ou en façade,

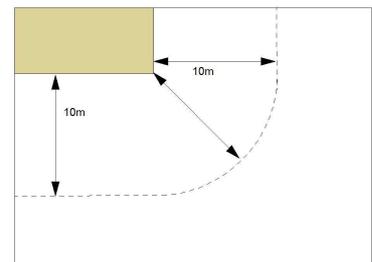
Exemple 1 : le corps de logis est positionné dans la bande de constructibilité de 20m avec un recul compris entre 3m et 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud. La dépendance est implantée en bordure de l'espace public.

Exemple 2 : implantation du corps de logis en accroche de l'espace public par le biais d'une dépendance ou d'un corps secondaire. Le bâti est positionné dans la bande de constructibilité de 20m avec un recul maximum de 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud.

Exemple 3 : le corps de logis est positionné dans la bande de constructibilité de 20m, et en bordure de la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud. La dépendance est accolée au corps de logis.

Exemple 4 : implantation du corps de logis dans la bande de constructibilité de 20m en avec un recul compris entre 3m et 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud. La dépendance, est implantée en accroche de l'espace public

- Construction nouvelle principale
- Corps secondaire ou dépendances de type 1
- Bande de constructibilité de 20m
- Limite de recul minimal par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest
- Limite de recul maximal par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest



Principe d'implantation des annexes de type 2

## CHAPITRE III - ZONE Ue

---

La zone Ue : cette zone correspond aux secteurs qui accueillent déjà une activité économique pour lesquels il paraît opportun d'édicter des règles spécifiques.

### **A noter que :**

- dans les secteurs inclus dans les continuités écologiques (surzonage tramé) des prescriptions particulières détaillées à l'article 5 des dispositions générales, s'appliquent.
- l'article 6 des dispositions générales permet un certain nombre d'adaptations mineures rendues nécessaires par le relief, la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (bâti mais aussi éléments à caractère patrimonial) ainsi que la préservation des continuités écologiques

**Annexes :** sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances des bâtiments principaux (remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines et locaux associés, réserves, ...)

Sont distinguées dans le présent règlement :

- Les annexes de type 1, dont l'emprise au sol est supérieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des garages.
- Les annexes de type 2 dont l'emprise au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des abris de jardins et/ou des ouvrages liés aux piscines.

### Article Ue1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles liées à l'activité.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes et les mobil home isolés.
- L'ouverture de carrières.
- Les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle
- Les parcs d'attraction, parcs de loisirs.

### Article Ue2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

- sont autorisés : les activités artisanales et commerciales ainsi que les entrepôts.

Sous réserve :

- du respect de la qualité architecturale, paysagère et urbaine de la zone.
- de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement.

### Article Ue3 – Accès et voirie :

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Aucun accès nouveau sur la route départementale ne sera autorisé.

### Article Ue4 – Desserte par les réseaux :

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération avant infiltration sur place des eaux de pluie est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels notamment le fossés et/ou égout d'eau pluviale est interdit.

### **Electricité – Télécommunications**

- Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux de communication électroniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

### Article Ue5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article Ue6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport de la voie de desserte.

### Article Ue7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'une des voies séparatives..

### Article Ue8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Non réglementé

### Article Ue9 – Emprise au sol :

Néant

### Article Ue10 – Hauteur :

La hauteur des constructions est limitée à 9m maximum mesurée au faîtage à partir du terrain naturel au point le plus bas.

### Article Ue11 – Aspect extérieur :

#### **Les volumes :**

- Les volumes seront simples et parallélépipédiques.
- Le faîtage doit être parallèle à la longueur.

#### **Les coloris et les matériaux de façade :**

Sont autorisés :

- Les coloris gris, beige, marron châtaigne, de ton moyen à foncé et mat.
- Les bardages métalliques, les bardages de bois naturel, les façades enduites, la maçonnerie de pierre destinée à rester apparente.
- L'ensemble des façades devra être traité dans des coloris homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice : portails, pignons, ouvertures, grille d'aération...Le nombre de matériaux et des couleurs apparente sera limitée à 3 pour une même construction.
- Les couvertures pourront être traitées soit dans une harmonie de ton avec la façade, soit dans des matériaux dont la couleur reprend les coloris des couvertures locales : harmonie de ton rouge-brun non panaché.

Dans tous les cas :

- les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu,
- L'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.
- Toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités à plus ou moins 60 cm par rapport au niveau initial du sol naturel.
- les enrochements sont interdits.

#### **Panneaux solaires et équipements techniques :**

Les équipements techniques tels que les panneaux solaires, les citernes, les coffrets (EDF, VMC, aérothermie...), les paraboles, les antennes etc... doivent être traités de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public grâce notamment au choix du matériel, à leur positionnement mais aussi leurs teintes.

- Dans le cas des constructions neuves, ces dispositifs doivent être pris en compte dans la conception générale du projet.
- Dans le cas de constructions anciennes, les nouveaux ouvrages devront être intégrés au maximum et être implantés soit sur un corps secondaire soit sur une structure indépendante du bâti.

Les dispositifs d'éclairage, publics ou privés, devront être dirigés vers le bas, la lampe intégralement masquée par l'abat-jour et verre de protection plat afin de respecter le ciel noir. Dans tous les cas, le nombre de points lumineux doit être limités et le cas échéant programmables

### Article Ue12 – Stationnement :

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

Article Ue13 – Espaces libres et plantations<sup>3</sup> :

**13.1 – Les clôtures :**

- **Les clôtures, sur la voie publique et en limite séparative**, devront être réalisées par une haie arbustive champêtre constituée d'essences végétales locales adaptées. Elles pourront être doublées en retrait, du côté intérieur de la parcelle qu'elles délimitent, par un grillage rigide.
- Les clôtures de type rural, constituées de piquets bois et de grillage à mailles carrées, peuvent toutefois être acceptées dans le cas notamment d'un bâtiment bien intégré et d'une activité ne générant pas de dépôts de matériaux.
- Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 1,80m

**13.2 – Traitement paysager :**

- Les arbres de hautes tiges existants implantés en limite de parcelle devront être préservés.
- Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.
- Dans tous les cas, les plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées.
- Le traitement des voies de desserte internes devra être réalisé en limitant les revêtements de sol imperméables (enrobé, bitume...).

Article Ue14 – COS :

Néant

---

<sup>3</sup> Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

## CHAPITRE IV - ZONE Ut

---

La zone Ut : cette zone correspond aux secteurs qui accueillent déjà une activité touristique pour lesquelles il paraît opportun d'édicter des règles spécifiques.

### **A noter que :**

- dans les secteurs inclus dans les continuités écologiques (surzonage tramé) des prescriptions particulières détaillées à l'article 5 des dispositions générales, s'appliquent.
- l'article 6 des dispositions générales permet un certain nombre d'adaptations mineures rendues nécessaires par le relief, la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (bâti mais aussi éléments à caractère patrimonial) ainsi que la préservation des continuités écologiques

**Annexes :** sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances des bâtiments principaux (remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines et locaux associés, réserves, ...)

Sont distinguées dans le présent règlement :

- Les annexes de type 1, dont l'emprise au sol est supérieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des garages.
- Les annexes de type 2 dont l'emprise au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des abris de jardins et/ou des ouvrages liés aux piscines.

### Article Ut1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

Sont interdits :

- Les activités non compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles liées à l'activité.
- L'ouverture de carrières;
- Les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle
- Les parcs d'attraction, parcs de loisirs.

### Article Ut2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

- sont autorisés : les constructions liées à l'activité touristique et d'hébergement

Sous réserve :

- du respect de la qualité architecturale, paysagère et urbaine de la zone.
- de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement.

### Article Ut3 – Accès et voirie :

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Aucun accès nouveau sur la route départementale ne sera autorisé.

### Article Ut4 – Desserte par les réseaux :

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération avant infiltration sur place des eaux de pluie est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels notamment le fossés et/ou égout d'eau pluviale est interdit.

### **Electricité – Télécommunications**

- Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux de communication électroniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

### Article Ut5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article Ut6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport de la voie de desserte.

### Article Ut7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'une des voies séparatives..

### Article Ut8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Non réglementé

### Article Ut9 – Emprise au sol :

Néant

### Article Ut10 – Hauteur :

Néant

### Article Ut11 – Aspect extérieur :

#### **Les volumes :**

- Les volumes seront simples et parallélépipédiques.
- A moins d'une toiture terrasse, le faitage de la construction devra être parallèle à la longueur.

#### **Les coloris et les matériaux de façade :**

Sont autorisés :

- Les coloris gris, beige, marron châtaigne, de ton moyen à foncé et mat.
- Les bardages métalliques, les bardages de bois naturel, les façades enduites, la maçonnerie de pierre destinée à rester apparente.
- L'ensemble des façades devra être traité dans des coloris homogènes s'harmonisant notamment avec les coloris des bâtiments déjà existants sur la zone.
- Les couvertures pourront être traitées soit dans une harmonie de ton avec la façade, soit dans des matériaux dont la couleur reprend les coloris des couvertures locales : harmonie de ton rouge-brun non panaché.

Dans tous les cas :

- les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu,
- L'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.
- Toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités à plus ou moins 60 cm par rapport au niveau initial du sol naturel.
- les enrochements sont interdits.

#### **Panneaux solaires et équipements techniques :**

Les équipements techniques tels que les panneaux solaires, les citernes, les coffrets (EDF, VMC, aérothermie...), les paraboles, les antennes etc... doivent être traités de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public grâce notamment au choix du matériel, à leur positionnement mais aussi leurs teintes.

- Dans le cas des constructions neuves, ces dispositifs doivent être pris en compte dans la conception générale du projet.
- Dans le cas de constructions anciennes, les nouveaux ouvrages devront être intégrés au maximum et être implantés soit sur un corps secondaire soit sur une structure indépendante du bâti.

Les dispositifs d'éclairage, publics ou privés, devront être dirigés vers le bas, la lampe intégralement masquée par l'abat-jour et verre de protection plat afin de respecter le ciel noir. Dans tous les cas, le nombre de points lumineux doit être limités et le cas échéant programmables

#### **Piscines et les équipements associés :**

- Ils sont acceptées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclore les piscines seront mises en œuvre dans des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

- Les liners bleus ainsi que les couvertures (bâches par exemple) sont interdits pour les piscines visibles depuis l'espace public.

Article Ut12 – Stationnement :

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

Article Ut13 – Espaces libres et plantations<sup>4</sup> :

**13.1 – Les clôtures :**

- **Les clôtures, sur la voie publique et en limite séparative**, devront être réalisées par une haie arbustive champêtre constituée d'essences végétales locales adaptées. Elles pourront être doublées en retrait, du côté intérieur de la parcelle qu'elles délimitent, par un grillage rigide.
- Les clôtures de type rural, constituées de piquets bois et de grillage à mailles carrées, peuvent toutefois être acceptées dans le cas notamment d'un bâtiment bien intégré et d'une activité ne générant pas de dépôts de matériaux.
- Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 1,40m

**13.2 – Traitement paysager :**

- Les arbres de hautes tiges existants implantés en limite de parcelle devront être préservés.
- Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.
- Dans tous les cas, les plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées.
- Le traitement des voies de desserte internes devra être réalisé en limitant au maximum les revêtements de sol imperméables (enrobé, bitume...).

Article Ut14 – COS :

Néant

---

<sup>4</sup> Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

## CHAPITRE V - ZONE 1AU

---

### Définition de la zone

Il s'agit des secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à court terme et dont la vocation principale est l'habitat. Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, sont destinées à l'extension de l'urbanisation à la condition que la desserte en réseaux existe en capacités suffisantes au droit de la zone. La constructibilité n'est pas soumise à une modification du PLU.

A noter qu'il n'existe qu'une seule zone 1AU correspondant au secteur du Miquial.

L'objectif principal concernant cette zone est de :

- maintenir une certaine unité, en relation avec les grands principes d'organisation du bâti ancien et d'implantation par rapport à l'espace public.
- organiser le regroupement du bâti pour répondre également à une volonté de gestion économe de l'espace ;
- favoriser la prise en compte du développement durable : compacité, orientation, récupération des eaux de pluie, éclairage respectueux du ciel noir.

Ces zones insuffisamment équipées seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure des équipements réalisés, en respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement.

**Annexes** : sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances des bâtiments principaux (remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines et locaux associés, réserves, ...)

Sont distinguées dans le présent règlement :

- Les annexes de type 1, dont l'emprise au sol est supérieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des garages.
- Les annexes de type 2 dont l'emprise au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des abris de jardins et/ou des ouvrages liés aux piscines.

### Article 1AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

#### **Sont interdits :**

- Toutes les constructions liées à une activité (notamment les activités soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration au titre du Code de l'environnement) susceptible de générer des dangers des pollutions ou des nuisances sanitaires, olfactives, sonores, visuelles..., incompatibles avec l'habitat
- Les terrains de camping et les parcs de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et de mobiles homes isolés c'est-à-dire implantés dans des espaces non aménagés spécifiquement pour leur accueil.
- L'ouverture de carrières, les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle.

### Article 1AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement définies pour chaque secteur et figurant dans le document : « 5- orientations d'aménagement du PLU ».
- La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble portant soit sur la totalité d'un îlot, soit sur une superficie minimale d'un 1 hectare, voir sur les superficies résiduelles si elles sont inférieures à 1 hectare. Les opérations et constructions ne sont réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, voir de téléphone et de réseau internet, existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

### Article 1AU3 – Accès et voirie :

#### **Accès :**

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement des schémas de secteurs devront être respectées.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Le regroupement des sorties devra être recherché.

### Article 1AU4 – Desserte par les réseaux :

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération avant infiltration sur place des eaux de pluie est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée.

#### **Electricité – Télécommunications**

- Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux de communication électroniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans tous les cas, les installations collectives devront être favorisées.

#### Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

#### Article 1AU6 – Implantation par rapport aux voies (cf. croquis annexés au présent règlement) :

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement des schémas de secteur.

**Les constructions nouvelles principales**, doivent être implantées :

- en limite de l'espace public (par l'intermédiaire au non d'une dépendance ou d'un corps secondaire), avec lequel elles devront tendre à l'orthogonalité, c'est à dire être positionnées de manière soit parallèle, soit perpendiculaire.
- de façon perpendiculaires aux courbes de niveaux
- selon une orientation Sud/sud-est, en pignon ou en façade.

Des implantations en recul de l'espace public peuvent toutefois être ponctuellement acceptées lorsqu'elles favorisent la densification d'une parcelle.

Ce qui implique que les voies de dessertes et les espaces publics et /ou communs soient définis de manière à permettre ce positionnement spécifique des constructions.

- **Les annexes de type 1** (emprise au sol supérieure à 15m<sup>2</sup>) seront implantées en limite de voirie, avec laquelle elles devront tendre à l'orthogonalité.

NB : de manière générale, le regroupement des stationnements sur l'espace public est à privilégier.

#### Article 1AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (cf. croquis annexés à la fin du présent chapitre) :

**La construction nouvelle principale** devra venir se positionner :

- Soit en accroche de la limite séparative Nord/Nord-Ouest de l'unité foncière;
- Soit avec **un recul compris entre 3m et 8m** par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace extérieur de vie au Sud/Sud-Est, mesuré depuis le point le plus proche du corps principal.

#### Article 1AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Les annexes de types 2 (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) seront implantées avec un recul maximal de 10m mesuré entre les deux points les plus proches du bâtiment et de l'annexe concernée.

#### Article 1AU9 – Emprise au sol :

Non réglementé

#### Article 1AU10 – Hauteur (cf. croquis annexés à la fin du présent chapitre) :

- Le rapport entre la hauteur au faîtage et la largeur du bâtiment mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut, devra être égal ou supérieure à 0,825.
- Les extensions devront adopter des hauteurs égales ou inférieures au corps principal.
- Les annexes devront avoir une hauteur maximale à l'égout de 3,50m, mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.

Article 1AU11 – Aspect extérieur des constructions :

L'objectif principal concernant l'ensemble de la zone 1AU est de maintenir la qualité d'ensemble du bâti par la reconduction des caractères généraux traditionnels du bâti ancien de qualité en termes :

- d'implantation
- de volumétrie
- de mise en œuvre

De ce fait :

- La mise en œuvre des constructions nouvelle devra s'inscrire en continuité des caractères d'identité du bâti ce qui n'exclut pas toutefois ni une interprétation contemporaine de ces caractères, ni la prise en compte du développement durable : compacité du bâti, orientation Sud/Sud-Est.

**Généralités :**

- L'emprise au sol du corps principal du projet devra être rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes ceux-ci devront être organisés de façon orthogonale c'est-à-dire de façon à former des angles droits.
- Les constructions nouvelles devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature de leurs matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver l'intérêt et l'identité du site.
- Toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités à plus ou moins 60 cm par rapport au niveau initial du sol naturel.
- L'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre pour les parties vues. Les parements en pierre sont acceptés sous réserve de se conformer parfaitement à l'aspect des parements anciens maçonnés.
- Les enrochements sont interdits.

**Les constructions nouvelles :**

Volumétrie :

Le rapport entre la hauteur au faitage et la largeur du corps principal, mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut, devra être égal ou supérieure à 0,825. Des volumes secondaires pourront toutefois venir s'adosser à ce corps principal.

Toitures :

Pour le corps principal :

- Volume : les toitures des corps principaux devront être de forte pente (égale ou supérieure à 80%) et le faitage parallèle à la longueur.
- Matériaux et couleur des couvertures : la couleur du matériau de couverture devra être en accord avec les couvertures traditionnelles de qualité c'est à dire d'une tonalité brun - rouge foncé.

Des pentes de toitures et des matériaux différents sont autorisés pour les volumes secondaires ainsi que les corps annexes (dépendances par exemple) sous réserve d'une bonne intégration et d'une mise en œuvre soignée.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.

Matériaux et traitements de façades :

**Pour le corps principal :** l'ensemble des façades devra recevoir un traitement dont :

- L'aspect sera similaire à celui des matériaux locaux traditionnels de qualité notamment les enduits anciens à la chaux, les maçonneries traditionnelles de pierre, ainsi que les bardages naturels en bois grisé ;
- La couleur s'harmonisera avec celle des façades traditionnelles de qualité dans des tons gris/beige.

**Pour les corps secondaires,** d'autres traitements sont admis sous réserve d'une bonne intégration avec le corps principal, du respect des coloris des façades traditionnelles de qualité dans des tons gris/beige et d'une mise en œuvre soignée.

Dans tous les cas :

- L'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.
- Les coloris tirant sur le rose et l'orangé sont interdits.
- Les matériaux de construction conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.
- Les vêtements utilisés dans le cas d'une isolation par l'extérieur devront s'harmoniser avec la couleur et l'aspect des enduits anciens de qualité au mortier de chaux.

**Les annexes de type 1 :**

Elles pourront être traitées :

- soit avec des matériaux d'aspect identique à la construction principale à laquelle elles sont rattachées,
- soit en maçonnerie de pierre, notamment lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur de clôture et/ou par un bardage en bois grisé ou peint. Dans ce cas, elles peuvent recevoir une toiture plate dissimulée par un bandeau de rive.

**Les annexes de type 2 (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) :**

- Les matériaux mis en œuvre devront être de coloris gris, beige, marron châtaigne, moyen à sombre et de ton mat. Les couleurs claires et le blanc sont interdits, les matériaux réfléchissants proscrits

Traitement des ouvertures et menuiseries :

Les percements devront être déterminés dans le cadre d'une composition d'ensemble des façades faisant apparaître des principes généraux d'organisation : alignement des linteaux, trames verticales...

Matériaux et coloris : la couleur des menuiseries et des contrevents devront respecter le nuancier proposé.

Dans tous les cas :

- Le blanc est à proscrire.
- Les caissons de volets roulants ne devront pas être en saillie.

**Panneaux solaires et équipements techniques :**

Les équipements techniques tels que les panneaux solaires, les citernes, les coffrets (EDF, VMC, aérothermie...), les paraboles, les antennes etc... doivent être traités de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public grâce notamment au choix du matériel, à leur positionnement mais aussi leurs teintes.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être pris en compte dans la conception générale du projet.

Les dispositifs d'éclairage, publics ou privés, devront être faiblement émissifs afin de respecter le ciel noir.

La récupération des eaux de toitures sera suivie par un stockage dans une réserve dissimulée sur la parcelle avant rejet dans le milieu naturel. Le dispositif de stockage devra figurer sur le plan masse du permis de construire.

**Piscines et les équipements associés :**

- Les piscines sont acceptées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclore les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

Article 1AU12 – Stationnement :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations<sup>5</sup> :

**Clôtures bordant une voie publique :**

Prescriptions générales :

A l'exception des murets indiqués dans les Orientations d'aménagement et de Programmation qui devront être réalisés dans le cadre des travaux d'aménagement :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Leur hauteur est limitée à 1,40m.

**Les clôtures bordant une voie ou un espace public** devront être implantées en limite de l'espace public. Elles pourront être traitées :

- soit par un muret en pierre,
- soit par une haie champêtre constituées d'essences locales adaptées éventuellement doublées d'un grillage à condition que celui-ci soit parfaitement masqué depuis l'espace public.
- soit par un grillage de type agricole constituées de piquets en bois et d'un grillage rigide à mailles carrées, éventuellement être doublé coté intérieur de la parcelle par une haie champêtre constituées d'essences locales adaptées.

Toutefois, la mise en œuvre des clôtures sur voie publique devra être harmonisée à l'échelle d'un quartier (même type de traitement autour d'une place par exemple).

**Les clôtures latérales** devront être traitées :

- soit par un muret en pierre,
- soit par une haie champêtre constituée d'essences locales adaptées éventuellement doublées d'un grillage à condition que celui-ci soit parfaitement masqué depuis l'espace public.
- soit par un grillage de type agricole constituées de piquets en bois et d'un grillage rigide à mailles carrées, éventuellement être doublé coté intérieur de la parcelle par une haie champêtre constituées d'essences locales adaptées.

<sup>5</sup> Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

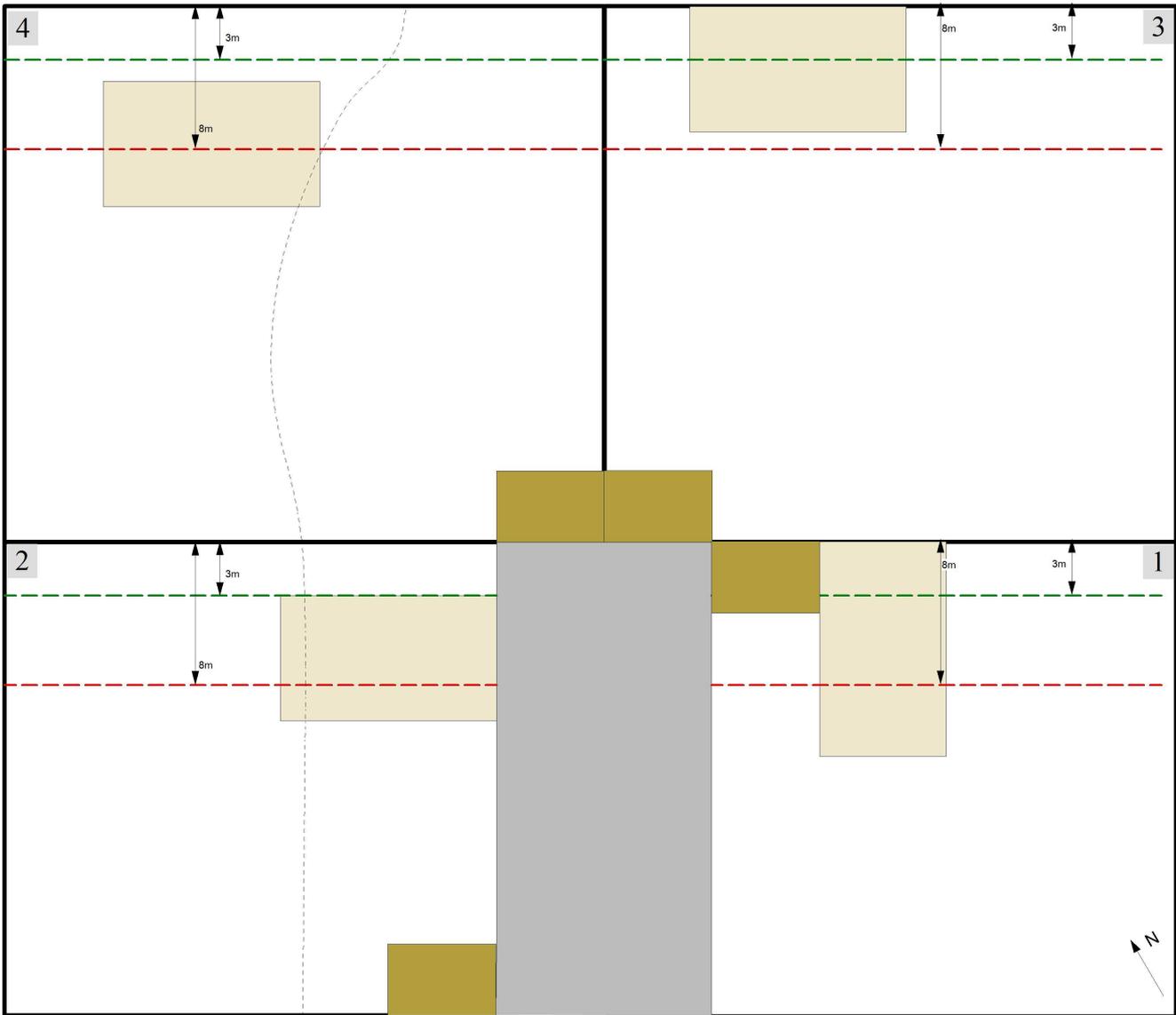
**Plantations et traitement paysager :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

Dans tous les cas, les plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées.

Article 1AU14 – COS :

Non réglementé



**Secteur du Miquial :**

La construction nouvelle principale devra venir se positionner :

- en accroche de l'espace public (par le biais ou non d'un corps secondaire ou d'une dépendances) avec lequel elles devront tendre à l'orthogonalité, c'est à dire être soit parallèle soit perpendiculaire,
  - de façon perpendiculaire aux courbes de niveaux
  - selon une orientation Sud/sud-est, en pignon ou en façade,
- Ceci implique une réflexion préalable quant à la conception de la voirie.

Des implantations en recul de l'espace public peuvent toutefois être ponctuellement acceptées afin de permettre la densification.

Par rapport aux limites latérales :

- soit en accroche de la limite séparative Nord/Nord-Ouest de l'unité foncière;
- soit avec un recul compris entre 3m et 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace extérieur de vie au Sud/Sud-Est, mesuré depuis le point le plus proche du corps principal.

Les annexes de type 1 (empris sup 15m<sup>2</sup>) seront implantées en accroche de l'espace public avec lequel elles devront tendre à l'orthogonalité, c'est à dire être soit parallèle soit perpendiculaire,

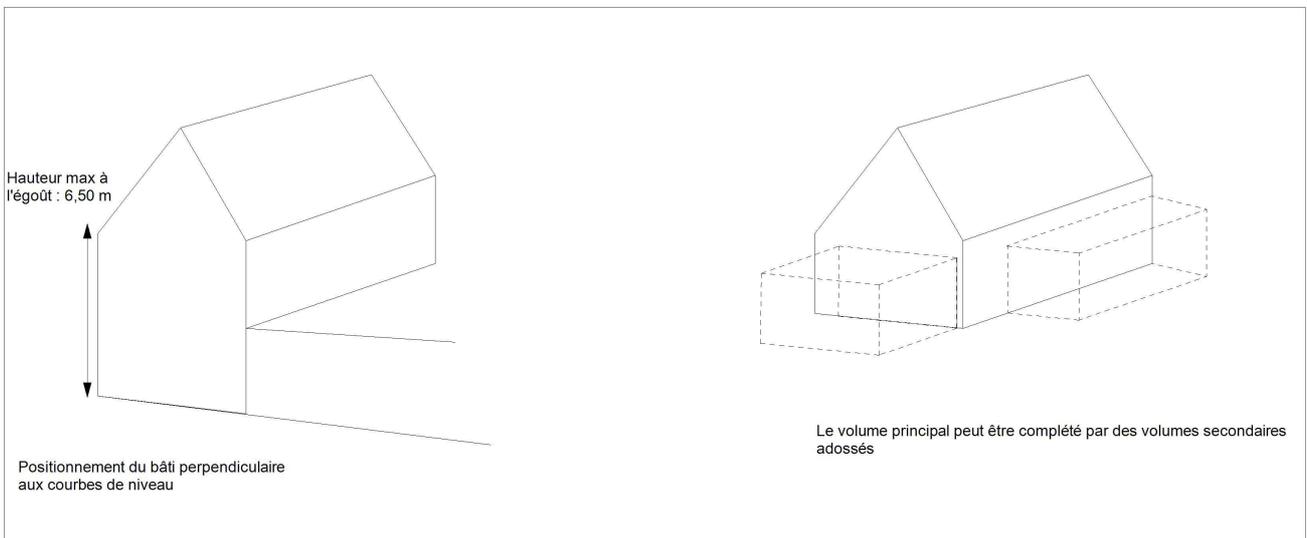
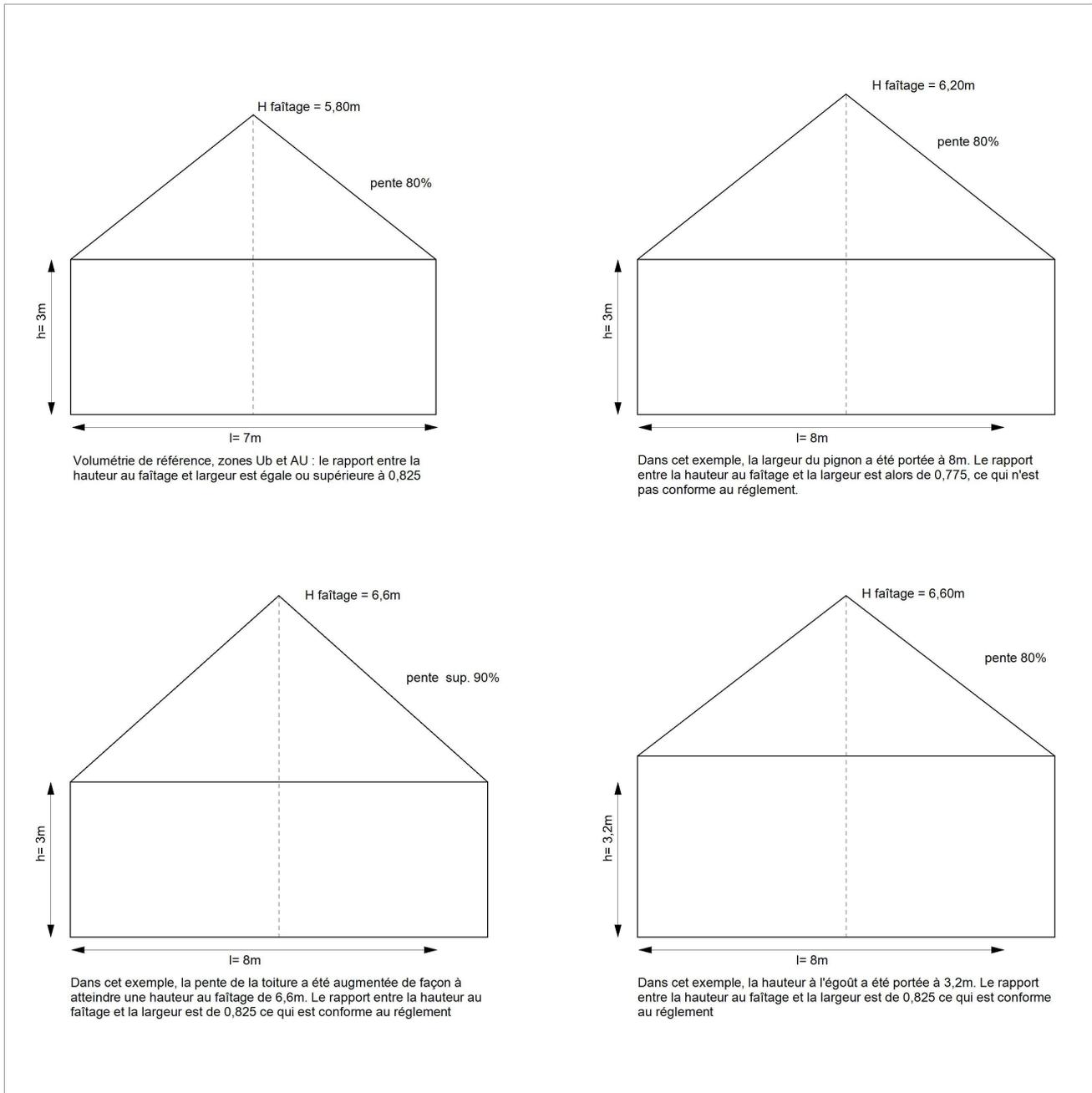
Exemple 1 : implantation du corps de logis perpendiculairement aux courbes de niveau . Le corps de logis est positionné en accroche de l'espace public et avec un recul compris entre 3m et 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud. La dépendance est implantée en accroche de l'espace public

Exemple 2 : implantation du corps de logis en accroche de l'espace public par le biais de la dépendance. Le bâti est positionné avec un recul maximum de 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud.

Exemples 3 et 4 : implantation du corps de logis en recul de l'espace public afin de favoriser la densification du secteur, soit en bordure de la limite séparative Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud.

(Exemple 4), soit avec un recul maximal de 8m par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest (exemple 3). Les dépendances sont regroupées et positionnées sur l'espace public.

- Construction nouvelle principale
- Annexe de type1
- Limite de recul minimal par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest
- Limite de recul maximal par rapport à la limite séparative Nord/Nord-Ouest



## CHAPITRE VI - ZONE 2AU

---

### Définition de la zone :

Il s'agit de secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à plus long terme. Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées à une urbanisation future et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la procédure de révision ou de modification du PLU.

### Prescriptions particulières au secteur du Mas Del Prat :

Afin de limiter l'impact de cette zone et notamment l'effet de coupure entre les milieux diversifiés est-ouest, il sera important lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone de :

- Reproduire le mode d'implantation en Mas afin de créer un cœur dense et de libérer les espaces extérieurs.
- Interdire la destruction des haies existantes.
- Imposer dans le règlement les clôtures perméables à la petite faune type Ursus (interdiction des maçonneries sauf pierre sèche) et la réalisation de haies champêtres constituées d'au moins 3 essences locales différentes (cf. liste du CAUE 46 – sont exclus les thuyas, laurier cerise et cyprès) dont au moins une essence produisant des baies afin de favoriser l'avifaune :

- *Prunellier (Prunus spinosa)*
- *Troène (Ligustrum vulgare)*
- *Bourdaine (Frangula vulgaris)*
- *Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)*
- *Sureau noir (Sambucus nigra)*
- *Viorne lantane (Viburnum lantana)*
- *Eglantier (Rosa canina)*
- *Alisier blanc (Sorbus aria)*
- *Houx*
- *aubépin*
- *Merisier (Prunus avium)*
- *Sorbier (Sorbus aucuparia)*

### Article 2AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Non réglementé

### Article 2AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé

### Article 3AU3 – Accès et voirie :

Non réglementé

### Article 2AU4 – Desserte par les réseaux :

Non réglementé

### Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

### Article 2AU6 – Implantation par rapport aux voies :

Non réglementé

### Article 2AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Non réglementé

### Article 2AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Non réglementé

### Article 2AU9 – Emprise au sol :

Non réglementé

Article 2AU10 – Hauteur :

Non réglementé

Article 2AU11 – Aspect extérieur des constructions :

Non réglementé

Article 2AU12 – Stationnement :

Non réglementé

Article 2AU13 – Espaces libres et plantations<sup>6</sup> :

Non réglementé

Article 2AU14 – COS :

Non réglementé

---

<sup>6</sup> Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

## CHAPITRE VII - ZONE A

---

### Définition de la zone

Les zones A concernent les zones agricoles. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique qu'il représente d'un point de vue agricole.

Une zone Ap correspond aux secteurs identifiés comme présentant un caractère paysager à préserver : fond de combe, versants exposés du fait de la covisibilité notamment.

Une zone Ah susceptibles d'accueillir un changement de destination, des annexes et des extensions liés à du bâti existant .

### **A noter que :**

- dans les secteurs inclus dans les continuités écologiques (surzonage tramé) des prescriptions particulières détaillées à l'article 5 des dispositions générales, s'appliquent.
- l'article 6 des dispositions générales permet un certain nombre d'adaptations mineures rendues nécessaires par le relief, la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (bâti mais aussi éléments à caractère patrimonial) ainsi que la préservation des continuités écologiques

**Annexes** : sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances des bâtiments principaux (remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines et locaux associés, réserves, ...)

Sont distinguées dans le présent règlement :

- Les annexes de type 1, dont l'emprise au sol est supérieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des garages.
- Les annexes de type 2 dont l'emprise au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des abris de jardins et/ou des ouvrages liés aux piscines.

### Article A1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires :

- aux services publics ou d'intérêt collectif
- à l'exploitation agricole et au logement du chef d'exploitation ainsi que des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité.
- à la transformation et à la vente des produits de l'exploitation.

En zone AP sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception des constructions légères destinées à l'abri des animaux et de leur nourriture.

### Article A2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non exclus dans l'article A1, ne sont admis que sous réserve du respect :

- de la qualité architecturale, paysagère et urbaine de la zone. De ce fait, les aménagements devront être compatibles avec les caractères généraux du bâti ancien et ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement.

En zone AH sont autorisés les travaux non liés à l'activité agricole ainsi que les changements de destination :

- Les annexes liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des habitations. Dans tous les cas, l'extension des habitations existantes devra être limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination de bâtiments à l'exception des usages liés à une activité susceptible de générer des dangers, des pollutions ou des nuisances sanitaires, olfactives, sonores, visuelles..., incompatibles avec l'habitat et de manière générales, les activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'environnement

### Article A3 – Accès et voirie :

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Le regroupement des sorties devra être recherché.

#### **Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Article A4 – Desserte par les réseaux :

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**Assainissement**

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération avant infiltration sur place des eaux de pluie est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

**Electricité – Télécommunications**

- Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux de communication électroniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article A5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

Article A6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :

- Les constructions nouvelles liées à l'habitat devront être implantées avec un recul maximal de 8 m par rapport à la limite de la voirie de desserte principale. Une implantation Sud/Sud-Est sera recherchée ainsi qu'une implantation perpendiculaire aux courbes de niveaux.
- A moins d'être accolées à un bâtiment existant, les annexes de type 1 (emprise au sol supérieure à 15m<sup>2</sup>) seront implantées en limite de voirie.

Article A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions nouvelles liées à l'habitat devront être implantées :
- Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Soit avec **un recul compris entre 3m et 8m** par rapport à la limite séparative latérale Nord/Nord-Ouest afin de dégager le maximum d'espace de vie au Sud/Sud-Est
- Les abris légers autorisés en zone AP devront être implantés en limite de parcelle. Leur implantation est limitée à une construction par parcelle.

Article A8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

- A moins qu'elles ne soient implantées en limite de voirie, les annexes de types 1 (emprise au sol supérieure à 15m<sup>2</sup>) seront accolées à un bâtiment existant.
- Les annexes de types 2 (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) seront implantées avec un recul maximal de 20m mesuré entre les deux points les plus proches du bâtiment et de l'annexe concernée.

Article A9 – Emprise au sol :

- L'emprise au sol des abris légers autorisés en zone AP est limitée à 100m<sup>2</sup>.

Article A10 – Hauteur :

Les constructions nouvelles liées à l'habitat

Le corps principal devra respecter la volumétrie du bâti existant :

- Le rapport entre la hauteur au faitage et la largeur du bâtiment mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut, devra être égal ou supérieure à 0,825
- Dans le cas des terrains en pente, et sous réserve d'une bonne adaptation au sol naturel, un sous-sol pourra toutefois être autorisé. La hauteur du bâtiment à l'égout du toit n'excèdera alors pas 7,50m mesurée depuis le sol naturel au point le plus haut.
- Les extensions devront adopter des hauteurs égales ou inférieures au corps principal.
- Les annexes devront avoir une hauteur maximale à l'égout de 3,50m, mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.

Les bâtiments d'exploitation agricoles

- Les bâtiments d'exploitation : la hauteur des constructions nouvelles devra être déterminée de façon à permettre la meilleure insertion possible des bâtiments dans leur environnement, en tenant compte des perceptions plus ou moins lointaines et en s'adaptant à la volumétrie des bâtiments déjà existants.
- Toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités.
- La hauteur des abris légers en zone AP est limitée à 4,00m au faîtage.

Article A11 – Aspect extérieur des constructions :

**A11.1 - Les constructions nouvelles, extensions, surélévations et annexes liées à l'habitation :**

**Généralités :**

- Dans le cas de constructions nouvelles, l'emprise au sol du corps principal du projet devra être rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes (construction nouvelle et/ou extension d'un bâti existant) ceux-ci devront être organisés de façon orthogonale c'est-à-dire de façon à former des angles droits.
- Les constructions nouvelles devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature de leurs matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver l'intérêt et l'identité du site.
- Dans tous les cas, toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités à plus ou moins 60 cm par rapport au niveau initial du sol naturel.
- L'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre pour les parties vues.
- Les enrochements sont interdits.

**Extensions :**

Les extensions devront être traitées :

- soit en harmonie avec le bâtiment existant en termes d'implantation, de volumétrie, de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment). Les surélévations devront s'inscrire dans ce cas de figure.
- soit comme un corps secondaire. Dans ce cas, elles pourront recevoir un traitement différencié respectant les prescriptions du présent article.

Dans tous les cas, les extensions devront rester de dimensions égales ou inférieures au corps principal préexistant de façon, notamment, à en maintenir la lisibilité.

**Réhabilitations :**

Tous travaux de réhabilitation devront tendre autant que possible à améliorer l'aspect et l'intégration du bâti en se conformant aux prescriptions édictées par le présent règlement en termes notamment de coloris.

**Les constructions nouvelles :**

Volumétrie :

Le rapport entre la hauteur au faîtage et la largeur du corps principal, mesuré depuis le terrain naturel au point le plus haut, devra être égal ou supérieure à 0,825. Des volumes secondaires pourront toutefois venir s'adosser à ce corps principal.

Toitures :

Pour le corps principal :

- Volume : les toitures des corps principaux devront être :
  - soit être de forte pente (égale ou supérieure à 80%) et le faîtage parallèle à la longueur. Dans ce cas, la couleur du matériau de couverture devra être soit en accord avec les couvertures traditionnelles de qualité c'est à dire d'une tonalité brun - rouge foncé.
  - soit s'inscrire dans un projet architectural contemporain de qualité, favorisant l'insertion du bâti dans le site, répondant à des préoccupations d'ordre environnementales et bioclimatiques et relevant d'une mise en œuvre soignée.

Des pentes de toitures et des matériaux différents sont autorisés pour les volumes secondaires ainsi que les corps annexes (dépendances par exemple) sous réserve d'une bonne intégration et d'une mise en œuvre soignée.

Dans tous les cas l'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.

Matériaux et traitements de façades :

Pour le corps principal : l'ensemble des façades devra recevoir un traitement dont :

- L'aspect sera similaire à celui des matériaux traditionnels notamment les enduits anciens de qualité ainsi que les bardages naturels en bois grisé ;
- La couleur s'harmonisera avec celle des façades traditionnelles de qualité dans des tons gris/beige.

**Pour les corps secondaires**, d'autres traitements sont admis sous réserve d'une bonne intégration avec le corps principal, du respect des coloris des façades traditionnelles de qualité dans des tons gris/beige et d'une mise en œuvre soignée.

Dans tous les cas :

- L'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.
- Les coloris tirant sur le rose et l'orangé sont interdits.
- Les matériaux de construction conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.
- Les vêtements utilisés dans le cas d'une isolation par l'extérieur devront s'harmoniser avec la couleur et l'aspect des enduits anciens de qualité au mortier de chaux.

**Les annexes de type 2** (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) :

- Les matériaux mis en œuvre devront être de coloris gris, beige, marron châtaigne, moyen à sombre et de ton mat. Les couleurs claires et le blanc sont interdits, les matériaux réfléchissants proscrits

**Traitement des ouvertures et menuiseries :**

Les percements devront être déterminés dans le cadre d'une composition d'ensemble des façades faisant apparaître des principes généraux d'organisation : alignement des linteaux, trames verticales...

Les menuiseries :

- Les menuiseries des portes et des fenêtres devront :
  - soit reprendre l'aspect des menuiseries anciennes à petit bois,
  - soit être à plein vitrage et d'un seul ouvrant
- Des conceptions différentes pourront être acceptées pour les grands ouvrants.

Matériaux et coloris : la couleur des menuiseries et des contrevents devront respecter le nuancier proposé.

Dans tous les cas :

- Le blanc est à proscrire.
- Les caissons de volets roulants ne devront pas être en saillie.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les caractères de l'architecture traditionnelle locale.

Les pastiches d'architectures traditionnelles étrangères à la région sont interdits.

**Panneaux solaires et équipements techniques :**

L'intégration de ces dispositifs (positionnement, couleur, dimensions...) devra être prise en compte dans la conception générale du projet.

**Piscines et les équipements associés :**

- Les piscines sont acceptées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclore les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

**A11.2 - Les constructions nouvelles et les réhabilitations des bâtiments d'exploitation :**

**Coloris des matériaux :**

- L'ensemble des façades et des couvertures doivent être traitées dans des tons homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice : portails, pignons, ouvertures ...
- Les matériaux mis en œuvre devront être de coloris moyen à sombre gris, beige, marron châtaigne), de ton mat ; Les couleurs claires et le blanc sont interdits, les matériaux réfléchissants proscrits
- Dans tous les cas, les matériaux de construction conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.
- Les abris légers en zone AP devront être réalisés soit par un bardage en bois naturel soit par un matériau dont la couleur assure une parfaite intégration dans le paysage : gris moyen, marron châtaigne... Dans tous les cas le blanc est interdit. Ils ne seront fermés que sur 3 cotés au maximum.

**Panneaux solaires, photovoltaïques et équipements techniques :**

L'intégration de ces dispositifs (positionnement, couleur, dimensions...) devra être prise en compte dans la conception générale du projet.

Article A12 – Stationnement :

- Le stationnement doit être effectué à l'intérieur de la parcelle.

Article A13 – Espaces libres et plantations<sup>7</sup> :

Pour les parcelles comprises dans les continuités écologiques identifiées par un surzonage tramé, s'appliquent les prescriptions prévues à l'article 5 des dispositions.

**Clôtures autour des bâtiments d'habitation :**

Afin de préserver la continuité avec l'espace rural, les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures sur la voie publique et en limites séparatives** sont réalisées avec un muret en pierre, d'une hauteur maximale de 0,80m et/ou une haie arbustive champêtre constituée d'essences végétales locales adaptées. Les grillages de type agricole constitués de piquets bois et de grillage rigide à maille carrée sont acceptés. Les autres types de grillage devront être complètement masqués par une haie composée d'essences locales adaptées plantée du côté extérieur de la parcelle.
- **Pour les clôtures situées en limites séparatives** peut être accepté un simple grillage de type agricole (piquets bois et grillage à mailles carrées).
- Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,40m.

**Plantations et traitement paysager :**

- Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site (notamment les haies et les vieux arbres repérés au titre du L 123-1-5,7°), sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.
- Dans tous les cas, les plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées.
- Les arbres de hautes tiges existants implantés en limite de parcelle doivent être conservés.
- L'intégration des bâtiments agricoles de grandes dimensions et /ou ayant un fort impact visuel sera favorisée par la plantation de haies bocagères et/ou de bosquets constituées d'essences locales adaptées.

Article A14 – COS :

Non réglementé

---

<sup>7</sup> Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

## CHAPITRE VIII - ZONE N

---

### Définition de la zone

La zone N désigne les zones naturelles et forestières du territoire communal, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de leurs qualités naturelles, environnementales et paysagères. Ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions.

La zone Np désigne les abords des cours d'eau à préserver. Toutes constructions nouvelles y est interdite.

### **A noter que :**

- dans les secteurs inclus dans les continuités écologiques (surzonage tramé) des prescriptions particulières détaillées à l'article 5 des dispositions générales, s'appliquent.
- l'article 6 des dispositions générales permet un certain nombre d'adaptations mineures rendues nécessaires par le relief, la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (bâti mais aussi éléments à caractère patrimonial) ainsi que la préservation des continuités écologiques

**Annexes :** sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances des bâtiments principaux (remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines et locaux associés, réserves, ...)

Sont distinguées dans le présent règlement :

- Les annexes de type 1, dont l'emprise au sol est supérieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des garages.
- Les annexes de type 2 dont l'emprise au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des abris de jardins et/ou des ouvrages liés aux piscines.

### Article N1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

#### **Sont interdits :**

Toutes constructions ou installations non autorisées à l'article N2 sont interdites.

### Article N2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées :

- Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ainsi que les installations d'intérêt général.
- Les annexes liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des habitations. Dans tous les cas, l'extension des habitations existantes devra être limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination de bâtiments à l'exception des usages liés à une activité susceptible de générer des dangers, des pollutions ou des nuisances sanitaires, olfactives, sonores, visuelles..., incompatibles avec l'habitat et de manière générales, les activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'environnement

En zone NP sont interdites toutes les constructions nouvelles,

### Article N3 – Accès et voirie :

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

#### **Voirie**

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

### Article N4 – Desserte par les réseaux :

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération avant infiltration sur place des eaux de pluie est obligatoire sauf impossibilité technique démontrée.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

### **Electricité – Télécommunications**

- Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux de communication électroniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

### Article N5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

### Article N6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :

L'implantation des constructions nouvelles doit être définie en harmonie avec l'organisation des bâtiments existants, en tendant au maximum au regroupement du bâti par rapport notamment aux voies de desserte.

- A moins d'être accolées à un bâtiment existant, les annexes de type 1 (d'emprise au sol supérieure à 15m<sup>2</sup>) seront implantées en limite de voirie.

### Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions nouvelles doit être définie en harmonie avec l'organisation des bâtiments existants, en tendant au maximum au regroupement du bâti au sein de la parcelle.

Un recul minimum de 20m de part et d'autre devra être maintenu en abord de tous cours d'eau. Par ailleurs toute création de plans d'eau et/ou intervention sur un cours d'eau pour créer des réserves sera soumise à Déclaration Préalable.

### Article N8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

- A moins qu'elles ne soient implantées en limite de voirie, les annexes de types 1 (d'emprise au sol supérieure à 15m<sup>2</sup>) seront accolées à un bâtiment existant.
- Les annexes de types 2 (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) seront implantées avec un recul maximal de 20m mesuré entre les deux points les plus proches du bâtiment et de l'annexe concernée.

### Article N9 – Emprise au sol :

Non réglementé

### Article N10 – Hauteur :

- La hauteur du corps principal (compris extensions et surélévations) ne devra pas dépasser le gabarit moyen du bâti ancien traditionnel de qualité qui est d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble.
- Les annexes devront avoir une hauteur maximale à l'égout de 3,50m, mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.
- Dans tous les cas, toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités.
- L'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre. Les enrochements sont interdits.

### Article N11 – Aspect extérieur :

#### **Généralités :**

- Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les caractères de l'architecture traditionnelle locale.
- L'emprise au sol des constructions nouvelles doit être rectangulaire. Les différents volumes devront s'organiser de façon orthogonale entre eux et avec les volumes existants.
- Dans tous les cas, toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités à plus ou moins 60 cm par rapport au niveau initial du sol naturel.
- L'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre pour les parties vues.
- Les enrochements sont interdits.

**La réhabilitation, l'extension, la surélévation du bâti existant :**

Les dispositions architecturales d'origine du bâti traditionnel doivent être maintenues lors de tous travaux de réhabilitation et d'aménagement de ce bâti : volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture), matériaux (de couverture et de façade) et mise en œuvre (enduit, décors de façade), composition de façade (rythme des percements), vestiges anciens (percements médiévaux), détails de second œuvre (feronnerie, menuiseries, volets...)...

En cas de réfection, les ouvrages neufs devront se conformer au maximum aux dispositions d'origine de qualité et privilégier autant que possible le emploi des matériaux existants (matériaux de couverture par exemple). Dans tous les cas, la nature, le traitement et la mise en œuvre des matériaux devront se conformer aux pratiques locales traditionnelles de qualité.

Des transformations peuvent toutefois être acceptées si elles ont pour objet d'améliorer la qualité architecturale d'ensemble du bâti et d'en favoriser l'intégration.

Les extensions devront être traitées :

- soit en harmonie avec le bâtiment existant en termes d'implantation, de volumétrie, de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment). Les surélévations devront s'inscrire dans ce cas de figure.
- soit comme un volume secondaire. Dans ce cas elles pourront recevoir un traitement différencié proposant une architecture de qualité intégrant des préoccupations d'ordre environnementales et bioclimatiques. Elles devront dans tous les cas relever d'une finition et d'une mise en œuvre soignée.

Dans tous les cas, les extensions devront rester de dimensions inférieures au corps principal préexistant de façon, notamment, à en maintenir la lisibilité.

**Les annexes de type 1** (emprise supérieure à 15m<sup>2</sup>) :

Elles pourront être traitées :

- soit avec des matériaux d'aspect identique à la construction principale à laquelle elles sont rattachées,
- soit en maçonnerie de pierre, notamment lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur de clôture et/ou par un bardage en bois grisé ou peint. Dans ce cas, elles peuvent recevoir une toiture plate dissimulée par un bandeau de rive.

Dans tous les cas :

- L'emploi de matériaux réfléchissants et/ou de coloris vifs sont interdits.
- Dans tous les cas, les matériaux de construction conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.
- Les vêtues utilisées dans le cas d'une isolation par l'extérieur devront s'harmoniser avec la couleur et l'aspect des façades anciennes de qualité.

**Les annexes de type 2** (emprise inférieure à 15m<sup>2</sup>) :

- Les matériaux mis en œuvre devront être de coloris gris, beige, marron châtaigne, moyen à sombre et de ton mat. Les couleurs claires et le blanc sont interdits, les matériaux réfléchissants proscrits

**Panneaux solaires et équipements techniques :**

L'intégration de ces dispositifs (positionnement, couleur, dimensions...) devra être prise en compte dans la conception générale du projet.

**Piscines et les équipements associés :**

- Ils sont acceptés sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclore les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

Article N12 – Stationnement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière.

Article N13 – Espaces libres et plantations<sup>8</sup> :

Pour les parcelles comprises dans les continuités écologiques identifiées par un surzonage tramé, s'appliquent les prescriptions prévues à l'article 5 des dispositions.

**Clôtures autour des bâtiments d'habitation :**

Afin de préserver la continuité avec l'espace rural, les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures sur la voie publique et en limites séparatives** sont réalisées avec un muret en pierre, d'une hauteur maximale de 0,80m et/ou une haie arbustive champêtre constituée d'essences végétales locales adaptées. Les grillages

<sup>8</sup> Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

de type agricole constitués de piquets bois et de grillage rigide à maille carrée sont acceptés. Les autres types de grillage devront être complètement masqués par une haie composée d'essences locales adaptées plantée du côté extérieur de la parcelle.

- **Pour les clôtures situées en limites séparatives** peut être accepté un simple grillage de type agricole (piquets bois et grillage à mailles carrées).
- Dans tous les cas :
  - la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,40m.
  - dans tous les cas des passages devront être ménagés pour le passage de la petite faune type hérisson ou crapaud.

**Plantations et traitement paysager :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site (notamment les haies et les vieux arbres repérés au titre du L 123-1-5,7°), sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

Dans tous les cas, les plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées.

Article N14 – COS :

Non réglementé

## CHAPITRE IX – PIÈCES ANNEXES

---

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement,
- R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- Notice du CAUE relative à la mise en œuvre des haies et au choix des végétaux.

### Art. R. 111-2 – SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. (*Décret n° 98-943 du 12 octobre 1998 art.2.*) « il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

### Art. R. 111-3-2 – CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU D'UN VESTIGE ARCHÉOLOGIQUE

(*décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.4.*) Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

(D. n° 2002-89, 16 janvier 2002, art.1 modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive). Avant toute opération d'aménagement ou de construction, des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Entrent notamment dans le champ d'application de cette disposition les travaux dont la réalisation est subordonnée, outre aux permis de construire, permis de démolir et installations de travaux divers, à la création de lotissement...

### Art. R. 111-4 – DESSERTE (SECURITE DES USAGERS), ACCES ET STATIONNEMENT

(*décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.4.*) Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Art. R. 111-14-2 – RESPECT DES PRÉOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

(*décret n°77-1141 du 12 octobre 1977, art.9-11.*) Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature<sup>9</sup>. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

---

<sup>9</sup> Article L.200-1 du Code Rural

**Art. R. 111-15 – RESPECT DE L'ACTION D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

(décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.10.) Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte<sup>10</sup> des dispositions (décret n°86-984 du 19 août 1986, art. 7-1) « des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b du deuxième alinéas de l'article R. 122-22 ».

**Art. R. 111-21 – RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par (décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.14.) « leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Art. L. 123-1,7° – Les plans locaux d'urbanisme peuvent : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Art. L. 444-2. – (loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, art. 3-III.) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-III) »plan local d'urbanisme » en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations de travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

**Art L 111-3 du Code Rural : la réciprocité des distances d'implantation**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut-être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

**Art L 112-6 du Code de la construction et de l'habitation : troubles anormaux de voisinage**

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues a des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

---

<sup>10</sup> Aux termes du décret n° 98-913 du 12 octobre 1998, article 5 les mots « de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment » sont supprimés.

## LEXIQUE

---

**Alignement** : limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée

**Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : rapport entre la surface hors-œuvre nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions.

**Annexes** : sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances des bâtiments principaux (remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines et locaux associés, réserves, ...)

Sont distinguées dans le présent règlement :

- Les annexes de type 1, dont l'emprise au sol est supérieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des garages.
- Les annexes de type 2 dont l'emprise au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment des abris de jardins et/ou des ouvrages liés aux piscines.

**Emprise au sol** : C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

**Unité foncière** : elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

**Extension** : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.