

Département du Lot

**COMMUNE DE SAINT MICHEL  
LOUBEJOU**

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL



**Plan Local d'Urbanisme**

REGLEMENT	4
-----------	---

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

## Article 1) CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

## Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-3-1, L111-4 à L111-12, R 111.1 à R111.49 (sauf les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2) du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

## Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc et Ud)
- des zones à urbaniser (AUa, AUx, AUo et AUox)
- des zones naturelles (N et Nh)
- des zones agricoles (A et Ap)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme

## Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, notamment la topographie, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

#### Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

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

#### Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

Ces dispositions s'appliqueront systématiquement sur les parcelles jouxtant l'ancien lavoir (parcelles 632-633-644 et 654) connues comme l'ancien site abritant le foirail, l'ancienne église et l'ancien cimetière.

#### Article 7) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L 123.1 7° du Code de l'Urbanisme). Les éléments et secteurs de paysages repérés sont identifiables sur le document annexe 5.5.

#### Article 8) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur tout le territoire communal.

#### Article 9) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

#### Article 10) CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

#### Article 11) RAPPELS GENERAUX

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

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

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

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua***

La zone Ua regroupe le centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

### Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

### Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

### Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

### Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à charge du pétitionnaire.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

#### Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Pour le tissu bâti ancien, la construction sera implantée en bord d'espace public.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie (cf. article 4 des dispositions générales)

#### Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :



- pour les annexes d'habitations qui devront être situées dans un rayon de 12m de chaque angle du bâtiment principal mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation minimale (limite séparative ou  $a=h/2$ )
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

### Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être accolées ou séparées par une distance égale à 3 mètres au minimum.

### Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale était déjà supérieure à celle ci-dessus définie à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.

### Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

#### **2 – Dispositions particulières :**

*Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation*

#### **Construction neuve**

##### **Implantation et terrassement :**

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au

niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

### **Volumes :**

Le volume de la maison doit être conçu à partir d'un plan simple, de base rectangle, pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment qui s'articulent dans un rapport géométrique simple.

Les volumes doivent avoir une largeur n'excédant pas 9m. Ils pourront être complétés par des volumes secondaires en appentis adossés aux façades secondaires.

### **Toitures :**

- Les toitures des volumes principaux seront à deux pentes à minima.
- La pente de toit sera de 80 % à minima pour les volumes principaux, excepté pour les toitures à la Mansart.
- Les annexes d'habitations pourront avoir une pente de toit plus faible.
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles plates de terre cuite. Conjointement, pourront être utilisées les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques; tuiles photovoltaïques...).
- Les toitures des volumes secondaires, ainsi que les annexes d'habitation pourront être recouvertes de la même façon ou seront réalisées en matériaux de terre cuite ondulée (tuiles courbes).
- Tous les types de couvertures, hormis les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables seront de couleurs rouges/bruns vieilles.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive.
- Les débords de toit de plus de 30cm sont interdits sauf lorsqu'ils se situent dans le prolongement d'une toiture et permettent la création d'un abri ou d'une terrasse.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc, PVC ou aluminium. La teinte des matériaux PVC ou alu devra se rapprocher des tons sable ou pierre locale.

### **Ouvertures :**

Le règlement distingue les ouvertures donnant sur l'espace public et les ouvertures donnant sur limites séparatives.

Les ouvertures donnant sur l'espace public seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets seront en bois lasuré, à un ou deux vantaux (type ouverture à la française). Cette disposition ne s'applique pas aux lucarnes, portes de garage et fenêtres de toit.

Les menuiseries donnant sur limites séparatives seront réalisées en bois lasuré, en aluminium ou en PVC. Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.

### **Façades :**

Les murs du volume principal recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales ou enduits à l'aide d'un enduit monocouche. Les bardages métalliques et

les façades bois sont interdites. Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

#### **Eléments extérieurs :**

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

#### **Clôtures :**

Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles existent, les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,20 mètre. On utilisera de préférence des haies végétales composées d'essences locales.

#### **Annexes:**

Les annexes et clôtures bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

#### **Rénovation**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictés pour la construction neuve. Les revêtements étanches sont proscrits sur les murs en pierres apparentes.

Par ailleurs :

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

#### **Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **Constructions neuves :**

La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SHON. Cette règle ne s'applique que pour les constructions nouvelles.

#### **Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 300m<sup>2</sup> de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

#### **Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub***

La zone Ub correspond aux hameaux de caractère. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

### Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

### Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

### Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

### Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à charge du pétitionnaire.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

#### Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Pour le tissu bâti ancien, la construction sera implantée en bord d'espace public.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie (cf. article 4 des dispositions générales)

#### Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations qui devront être situées dans un rayon de 12m de chaque angle du bâtiment principal mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation minimale (limite séparative ou  $a=h/2$ )
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

#### Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être accolées ou séparées par une distance égale à 3 mètres au minimum.

#### Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale était déjà supérieure à celle ci-dessus définie à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.

#### Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

##### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

##### **2 – Dispositions particulières :**

*Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation*

##### **Construction neuve**

##### **Implantation et terrassement :**

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau

du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

### **Volumes :**

Le volume de la maison doit être conçu à partir d'un plan simple, de base rectangle, pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment qui s'articulent dans un rapport géométrique simple.

Les volumes doivent avoir une largeur n'excédant pas 9m. Ils pourront être complétés par des volumes secondaires en appentis adossés aux façades secondaires.

### **Toitures :**

- Les toitures des volumes principaux seront à deux pentes à minima.
- La pente de toit sera de 80 % à minima pour les volumes principaux, excepté pour les toitures à la Mansart.
- Les annexes d'habitations pourront avoir une pente de toit plus faible.
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles plates de terre cuite. Conjointement, pourront être utilisées les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques; tuiles photovoltaïques...).
- Les toitures des volumes secondaires, ainsi que les annexes d'habitation pourront être recouvertes de la même façon ou seront réalisées en matériaux de terre cuite ondulée (tuiles courbes).
- Tous les types de couvertures, hormis les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables seront de couleurs rouges/bruns vieilles.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive.
- Les débords de toit de plus de 30cm sont interdits sauf lorsqu'ils se situent dans le prolongement d'une toiture et permettent la création d'un abri ou d'une terrasse.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc, PVC ou aluminium. La teinte des matériaux PVC ou alu devra se rapprocher des tons sable ou pierre locale.

### **Ouvertures :**

Le règlement distingue les ouvertures donnant sur l'espace public et les ouvertures donnant sur limites séparatives.

Les ouvertures donnant sur l'espace public seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets seront en bois lasuré, à un ou deux vantaux (type ouverture à la française). Cette disposition ne s'applique pas aux lucarnes, portes de garage et fenêtres de toit.

Les menuiseries donnant sur limites séparatives seront réalisées en bois lasuré, en aluminium ou en PVC. Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.

### **Façades :**

Les murs du volume principal recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales ou enduits à l'aide d'un enduit monocouche. Les bardages métalliques et



les façades bois sont interdits. Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

#### **Eléments extérieurs :**

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

#### **Clôtures :**

Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles existent, les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,20 mètre. On utilisera de préférence des haies végétales composées d'essences locales.

#### **Annexes:**

Les annexes et clôtures bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

#### **Rénovation**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictés pour la construction neuve. Les revêtements étanches sont proscrits sur les murs en pierres apparentes.

Par ailleurs :

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

#### **Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **Constructions neuves :**

La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SHON. Cette règle ne s'applique que pour les constructions nouvelles.

#### **Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 300m<sup>2</sup> de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

#### **Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc***

La zone Uc correspond aux zones d'habitat contemporaines. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

#### Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

#### Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Aucun nouvel accès sur la RD803 ne sera autorisé.

#### Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à charge du pétitionnaire.

L'assainissement sera sur ce secteur non collectif. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

#### Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

#### Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Par ailleurs, aucune nouvelle construction ne pourra être réalisée dans une bande de 15 m à partir de la limite d'emprise de la RD803.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie (cf. article 4 des dispositions générales)

#### Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations qui devront être situées dans un rayon de 12m de chaque angle du bâtiment principal mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation minimale (limite séparative ou  $a=h/2$ )

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

### Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être accolées ou séparées par une distance égale à 3 mètres au minimum.

### Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale était déjà supérieure à celle ci-dessus définie à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.

### Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

#### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

#### **2 – Dispositions particulières :**

##### **Implantation et terrassement :**

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

### **Toitures :**

- La pente de toit sera comprise entre 30 et 35% à minima
- La couverture sera réalisée en matériaux de terre cuite ondulés (tuiles courbes) ou composée de tuiles plates pour les toitures à fortes pentes. Conjointement, pourront être utilisées les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques; tuiles photovoltaïques...).

### **Ouvertures :**

Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium, du ton pierre (locale) ou du blanc. Les rénovations pourront se faire à l'identique de l'existant.

Les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

### **Façades :**

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche brut, gratté ou taloché ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la pierre locale.

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fin ou gratté très fin ou brut ou un revêtement identique à celui qui existait.

### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

### **Eléments extérieurs :**

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

### **Clôtures :**

Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles existent, elles auront une hauteur maximale de 1,20 mètre. On utilisera de préférence des haies végétales composées d'essences locales.

### **Annexes:**

Les annexes et clôtures bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

## **Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **Constructions neuves :**

La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SHON. Cette règle ne s'applique que pour les constructions nouvelles.

### Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.25.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud***



La zone Ud correspond aux zones d'usage mixte situées sur les pourtours de la RD803. Cette zone est destinée à accueillir des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

#### Article Ud1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article Ud2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

De même, restent autorisées l'extension et les annexes d'habitations des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU.

#### Article Ud3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Tout nouvel accès sur la RD 803 est interdit.

#### Article Ud4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à charge du pétitionnaire.

L'assainissement sera sur ce secteur non collectif. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

#### Article Ud5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

#### Article Ud6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### **Routes départementales :**

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales

##### **Autres voies :**

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux

##### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- pour les extensions des bâtiments existants.
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

#### Article Ud7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### Article Ud8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être accolées ou séparées par une distance égale à 3 mètres au minimum.

## Article Ud9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article Ud10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale était déjà supérieure à celle ci-dessus définie à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.

## Article Ud11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures (hormis les clôtures végétales) devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles existent, elles auront une hauteur maximale de 1,20 mètre. On utilisera de préférence des haies végétales composées d'essences locales.

## Article Ud12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

### *Constructions neuves :*

La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SHON. Cette règle ne s'applique que pour les constructions nouvelles.

## Article Ud13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

## Article Ud14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.25.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa***

La zone AUa est une zone naturelle et agricole située sur les pourtours du bourg et d'un hameau de caractère dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement inscrites au PLU en pièce 2.2

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

#### Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'entrepôts
- les constructions à usage agricole
- les constructions et les installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées

#### Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation des constructions et installations devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Les projets devront concerner une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone ou s'inscrire dans le cadre de l'orientation d'aménagement inscrite au présent PLU en pièce 2.2.

#### Article AUa3) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone défini sur les plans.

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

#### Article AUa4) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE,LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement

en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à charge du pétitionnaire.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### **Article AUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

#### **Article AUa6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS**

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie (cf. article 4 des dispositions générales)

#### **Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Une des façades de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations qui devront être situées dans un rayon de 12m de chaque angle du bâtiment principal mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation minimale (limite séparative ou  $a=h/2$ )
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

#### Article AUa8) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article AUa9) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être accolées ou séparées par une distance égale à 3 mètres au minimum.

#### Article AUa10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

#### Article AUa11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### 1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

### 2 – Dispositions particulières :

#### **Implantation et terrassement :**

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront

réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

### **Volumes :**

- Le volume de la maison doit être conçu à partir d'un plan simple, de base rectangle, pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment qui s'articulent dans un rapport géométrique simple.
- Les volumes doivent avoir une largeur n'excédant pas 9m. Ils pourront être complétés par des volumes secondaires en appentis adossés aux façades secondaires.

### **Toitures :**

- Les toitures des volumes principaux seront à deux pentes à minima.
- La pente de toit sera de 80 % à minima pour les volumes principaux, excepté pour les toitures à la Mansart.
- Les annexes d'habitations pourront avoir une pente de toit plus faible.
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles plates de terre cuite. Conjointement, pourront être utilisées les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques; tuiles photovoltaïques...).
- Les toitures des volumes secondaires, ainsi que les annexes d'habitation pourront être recouvertes de la même façon ou seront réalisées en matériaux de terre cuite ondulée (tuiles courbes).
- Tous les types de couvertures, hormis les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables seront de couleurs rouges/bruns vieilles.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive.
- Les débords de toit de plus de 30cm sont interdits sauf lorsqu'ils se situent dans le prolongement d'une toiture et permettent la création d'un abri ou d'une terrasse.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc, PVC ou aluminium. La teinte des matériaux PVC ou alu devra se rapprocher des tons sable ou pierre locale.

### **Ouvertures :**

Le règlement distingue les ouvertures donnant sur l'espace public et les ouvertures donnant sur limites séparatives.

Les ouvertures donnant sur l'espace public seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets auront un aspect bois lasuré, à un ou deux vantaux (type ouverture à la française). Cette disposition ne s'applique pas aux lucarnes, portes de garage et fenêtres de toit.

Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.



### **Façades :**

Les murs du volume principal recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales ou enduits à l'aide d'un enduit monocouche. Les bardages métalliques et les façades bois sont interdits. Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

### **Eléments extérieurs :**

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

### **Clôtures :**

Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles existent, elles auront une hauteur maximale de 1,20 mètre. On utilisera de préférence des haies végétales composées d'essences locales.

### **Annexes:**

Les annexes et clôtures bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

#### **Article AUa12) OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

#### **Article AUa14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AUa.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx***

La zone AUx est une zone située à proximité de la RD803. Ces zones sont destinées à accueillir des activités qui pourront ainsi profiter de l'effet vitrine de la RD803. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement inscrites au PLU en pièce 2.2

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

#### Article AUx1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article AUx2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Les projets devront s'inscrire dans le cadre de l'orientation d'aménagement inscrite au présent PLU en pièce 2.2.

#### Article AUx3) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Aucun nouvel accès sur la RD803 ne sera autorisé.

#### Article AUx4) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à charge du pétitionnaire.

L'assainissement sera sur ce secteur non collectif. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

#### Article AUx5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

#### Article AUx6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations dont une partie de la construction devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie (cf. article 4 des dispositions générales)

## Article AUx7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction sera implantée dans une bande comprise entre 0 et 12m par rapport à une des limites séparatives. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations qui devront être situées dans un rayon de 12m de chaque angle du bâtiment principal mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation minimale (limite séparative ou  $a=h/2$ )
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

## Article AUx8) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article AUx9) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être accolées ou séparées par une distance égale à 3 mètres au minimum.

## Article AUx10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

## Article AUx11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

## **2 – Dispositions particulières :**

### **Implantation et terrassement :**

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

### **Toitures :**

- La pente de toit sera comprise entre 30 et 35% à minima
- La couverture sera réalisée en matériaux de terre cuite ondulés (tuiles courbes) ou composée de tuiles plates pour les toitures à fortes pentes. Conjointement, pourront être utilisées les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques; tuiles photovoltaïques...).

### **Ouvertures :**

Les ouvertures seront réalisées en bois lasuré, en aluminium ou en PVC. Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium, du ton pierre (locale) ou du blanc. Les rénovations pourront se faire à l'identique de l'existant.

Les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

### **Façades :**

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche brut, gratté ou taloché ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la pierre locale.

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fin ou gratté très fin ou brut ou un revêtement identique à celui qui existait.

### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

### **Eléments extérieurs :**

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

### **Clôtures :**

Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles existent, elles auront une hauteur maximale de 1,20 mètre. On utilisera de préférence des haies végétales composées d'essences locales.

## **Annexes:**

Les annexes et clôtures bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

### Article AUx12) OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

#### Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche de 1m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaire

Bureau:

- 60 % de la surface de planchers

Commerce:

- 20 % de la surface pour les commerces de matériaux
- 60 % de la surface de vente pour les autres commerces

Hôtels et restaurants:

- 8 places par 10 chambres
- 2 places par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion:

- 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux:

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de planchers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Article AUx13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### Article AUx14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.25 en zone AUx.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo***



La zone AUox est une zone située à proximité de la RD803. Cette zone est destinée à accueillir des activités qui pourront ainsi profiter de l'effet vitrine de la RD803. Dans l'attente de son aménagement, elle est fermée à l'urbanisation. L'aménagement de cette zone est de compétence communautaire. Les projets devront s'inscrire dans le cadre de l'orientation d'aménagement inscrite au présent PLU en pièce 2.2.

La zone AUo est une zone naturelle et agricole située sur les pourtours d'une zone pavillonnaire dont l'ouverture à l'urbanisation est différée dans le temps. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

#### Article AUo1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

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

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

#### Article AUo2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

##### Article AUo3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

##### Article AUo4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

#### Article AUo5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### Article AUo6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article R111-17 : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche

de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

**Article AUo7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Article R111-18 : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**Article AUo8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**Article AUo9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**Article AUo10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**Article AUo11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

**Article AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

**Article AUo13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Non réglementé

**Article AUo14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est nul.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A***

La zone A est une zone à vocation agricole.

La zone Ap est une zone agricole à protéger de toute construction en raison de la qualité des sites et paysages.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Bassin Dordogne Amont et reste soumise aux dispositions contenues dans ce document.

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

#### Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**Rappel** : Les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières dans les zones A incluses dans le périmètre du PPRi.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone Ap.

#### Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A incluse dans le périmètre du PPRi, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole avec éléments justificatifs sur l'impossibilité de les réaliser ailleurs au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne gênent pas l'écoulement de la crue
- qu'elles ne présentent aucun risque de pollution en cas de crue
- que les planchers soient situés au dessus de la côte de plancher figurant sur le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques du Bassin Dordogne Amont.

#### Article A3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès directs sur les RD 803 – 43 – 134 et 19 sont interdits.

#### Article A4) DESSERTER PAR LES RESEAUX

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à charge du pétitionnaire.

L'assainissement sera sur ce secteur non collectif. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

#### Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

#### Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### **Routes départementales :**

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales

##### **Autres voies :**

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 5 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux

##### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- pour les extensions des bâtiments existants.
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

#### Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U, AU ou Nh à destination d'habitat. Cette prescription ne s'applique pas à l'extension des bâtiments existants.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

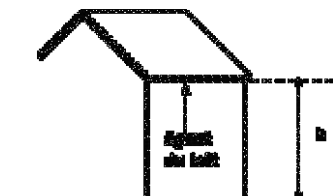
#### Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être accolées ou séparées par une distance égale à 4 mètres au minimum.

#### Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

#### Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Pour les façades bâties, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

Cependant on privilégiera l'usage de bardage bois de couleur sombre et mat.

Les clôtures devront comporter des haies végétales réalisées à partir d'essences locales. A l'arrière pourront être installées des clôtures ajourées.

#### Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES  
ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N***



La zone N est la zone naturelle de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Elle comporte des zones Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquelles les annexes d'habitations pourront être édifiées.

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

#### Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

##### **En zone Nh :**

Toutes les occupations et utilisation du sol sont interdites en zone Nh à l'exclusion de celles qui suivent :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON existante
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes y compris les gîtes
- les annexes d'habitations existantes
- le changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

#### Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

#### Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Les nouveaux accès direct sur les RD 803 – 43 – 134 et 19 sont interdits.

#### Article N4) DESSERTES PAR LES RESEAUX

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

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à charge du pétitionnaire.

L'assainissement sera sur ce secteur non collectif. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

#### Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

#### Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### **Routes départementales :**

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales

##### **Autres voies :**

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 5 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux

##### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- pour les extensions des bâtiments existants
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

#### Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

#### Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être accolées ou séparées par une distance égale à 3 mètres au minimum.

#### Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale était déjà supérieure à celle ci-dessus définie à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.

#### Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures (hormis les clôtures végétales) devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

**En zone N**, les clôtures devront obligatoirement être composées de haies végétales réalisées à partir d'essences locales.

**En zone Nh**, les clôtures devront être réalisées comme décrit ci-dessous :

- En limite avec l'espace public, la clôture sera composée d'un mur bahut pouvant mesurer 0,60m au maximum, éventuellement surmonté de matériaux ajourés sans que le tout ne puisse dépasser une hauteur maximale de 1,80m.

- En limite séparative, la clôture sera soit bâtie soit végétale. Pour les clôtures bâties, elles seront éventuellement composées d'un mur bahut pouvant mesurer 0,60m au maximum éventuellement surmonté de matériaux ajourés sans que le tout ne fasse plus de 1,50m.

#### Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES  
– PLANTATIONS

Non réglementé

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

# ANNEXE

## DEFINITION

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

**Accès:** ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

**Alignement:** limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

**Aménagement:** travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

**Annexe d'habitation:** construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

**Bâtiment:** construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

**Caravanes isolées:** caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

**Changement de destination:** travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

**Constructions ou installations liées à des activités agricoles:** elles sont:

. soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

. soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

**Cour:** Espace de transition entre la construction et le domaine public, la cour a pour rôle la mise en scène de la construction, l'accueil des véhicules et des personnes et la distribution des abords de la construction.

**Distance entre constructions:** distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

**Emprise:** projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes créant de la SHOB, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

**Ensemble ou groupement d'habitations:** groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

**Espace public:** voie et/ou place y compris ses accotements.

**Extension de construction:** augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

**Extension d'activité:** le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni créer une nouvelle activité.

**Façade principale:** Façade par laquelle on entre dans la maison, par opposition aux façades secondaires. Elle est orientée vers l'espace public et/ou la cour

**Hauteur:** en l'absence de précision, elle est calculée à l'égout du toit.,

**Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public:** sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

**Limites séparatives:** limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

**Niveau:** les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

**Planté (plantation):** aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

**Propriété:** ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

**Recul, retrait:** il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

**Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale:** elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

**Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu:** elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

**Superficie de terrain:** il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

**Voie:** en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.