



LA GRIFFE DU PROFESSIONNEL

DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE LACOMBE

Bureaux d'études en Urbanisme
SARL Géomètre Expert DARI
Marianne FONTAINE (Architecte)



PLAN LOCAL d'URBANISME

CONTRÔLE DE L'ÉCART

17 DEC. 2019

DDE 11 - PREFE

PLU	Arrêté le	Approuvé le	Révisé le	Modifié le	Modifié le
	18/05/2006	31/05/2007	24/01/2011	26/11/2013	31/07/2019

REGLEMENT

4

Dossier Public

SARL Géomètre Expert DARI, 2, rue JB de Maille - 11400 - Castelnaudary
Marianne FONTAINE - Architecte : 12, rue du Mail - 11120 - Saint Marcel d'Aude

Carcassonne

Date de réception de l'AR: 01/08/2019
011-211101829-20190731-DE_2019_26-DE

TITRE I : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones U »

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB



PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE UA

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Qualification de la zone UA :

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du vieux village de Lacombe et de Cals.

ARTICLE UA Occupations et utilisations du sol interdites

1

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- le stationnement isolé des caravanes
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 444-2, R 444-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les lotissements industriels ;
- les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications en l'absence d'un bâtiment affecté à cet usage et préexistant.

ARTICLE UA Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- l'extension et le changement d'affectation des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UA 11 ;
- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- l'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édiction de prescriptions particulières en application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE UA 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Réseaux divers (dont électricité)

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles

5

NEANT

ARTICLE UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6

Les bâtiments autorisés doivent respecter les limites d'implantation des bâtiments existants dans l'environnement proche par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

Toutefois, si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux pourront s'aligner sur ce recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres.

ARTICLE UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7

Les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ; à défaut, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/3$).

ARTICLE UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les terrasses devront être contiguës au bâtiment auquel elles sont rattachées.

ARTICLE UA 9 Emprise au sol des constructions

Les terrasses ne dépasseront pas 30% de la superficie de la façade du bâtiment auquel elles sont rattachées.

ARTICLE UA 10 Hauteur maximale des constructions

10

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'à l'égout du toit.

2. Hauteur relative

La hauteur (H) de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 3/2L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur absolue

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 10,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

De même, dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle ci-dessus définie, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant initial.

ARTICLE UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions ci-après concernent également les hangars agricoles et les caves de vinification.

On recherchera autant que possible à conserver l'état initial des façades si celles-ci sont dans le style du pays, sauf impossibilité technique.

1. Formes

a) **Toitures** : Les toitures seront à double pente et ne dépasseront pas 50%

b) **Terrasses** : Les terrasses au sol sont autorisées.

c) **Ouvertures** : les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces.

Les rythmes des façades devront conserver les typologies historiques.

Les balcons sur les façades en alignement avec l'espace public sont interdits.

2. Matériaux

a) **Façades** :

Les enduits des façades seront réalisés à la chaux teintée dans la masse.

L'utilisation de matériaux de construction à nu est interdite. La pierre naturelle est autorisée

Les murs peints sont interdits sur les bâtiments nouveaux, à l'exception de la rénovation ou de l'entretien de façades déjà revêtues de béton taloché.

Il est autorisé d'isoler les façades en tenant compte des enduits et des couleurs autorisées pour l'aspect extérieur. Les ardoises synthétiques sont autorisées.

b) **Toitures** : Les toits seront obligatoirement recouverts de tout matériau de couleur ardoise. Le fibro-ciment est interdit.

Toutefois la tôle d'acier est admise uniquement en cas de réfection des toitures de hangar agricoles

Les toitures pourront être rénovées à l'identique de l'existant.

c) **chéneaux et descentes d'eau pluviale** :

Ils seront traités au choix du constructeur en zinc, ou en PVC gris.

d) **ouvertures et volets** :

Les menuiseries seront en bois, en PVC ou en aluminium. Les volets roulants sont autorisés. Les volets roulants devront être de teinte sombre et les coffrages non visibles. Dans le bâti ancien, le coffre pourra être masqué par un lambrequin en bois ou en métal

3. Couleurs

Les teintes des enduits conserveront les caractéristiques historiques locales.

Nuancier(s) à consulter en Mairie.

- Les teintes des volets et des façades enduites devront correspondre à celles des nuanciers à consulter en annexe.

- Les volets de couleur bois sont autorisés. Les volets blancs sont interdits. Les menuiseries devront être harmonisées avec la couleur des volets

4. Clôtures

Les clôtures ne pourront pas excéder 1,80m de hauteur. Elles pourront comprendre une partie maçonnée et être complétées par une partie grillagée ou végétalisée

5. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

6. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et préenseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés et ne pas nuire à l'harmonie architecturale.

7. Annexes :

Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 10m² et d'une hauteur maximale de 2,00m à l'égout du toit sont autorisés.

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE UA

ARTICLE UA **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires**
12 **de stationnement**

NEANT

ARTICLE UA **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres,**
13 **d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

NEANT

ARTICLE UA **Coefficient d'occupation des sols**
14

Supprimé depuis la Loi ALUR

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Qualification de la zone UB :

La zone UB correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée le long des voies existantes.

Elle comprend un sous-secteur UBh correspondant aux hameaux, écarts et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels est prévue, éventuellement, une extension limitée de l'urbanisation.

ARTICLE UB 1 **Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour l'ensemble de la zone, y compris le secteur UBh :

- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes ;
- parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les lotissements industriels ;
- les bâtiments nouveaux à usage industriel ;
- les bâtiments nouveaux à usage agricole hormis dans le secteur UBh

Pour le secteur UBh :

- les lotissements d'habitations, industriels ou artisanaux.
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-7, R. 443-4 et R. 442-2b du Code de l'urbanisme, à l'exclusion des aires de stationnement et de gardiennage des caravanes ;

ARTICLE UB 2 **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les installations et travaux divers ;
- les bâtiments agricoles autres que d'élevage dans le secteur UBh ;
- les annexes non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 20% de l'emprise au sol de la construction principale

ARTICLE UB 3 **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile sans être inférieur à 4,00 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil.

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

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

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

ARTICLE **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité**
UB 4 **et d'assainissement**

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Réseaux divers (dont électricité)

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Superficie minimale des terrains constructibles **UB 5**

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée conformément aux conclusions du schéma d'assainissement.

ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **UB 6**

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, hors agglomération et pour le secteur UBh, pour les limites confrontant les RD, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

ARTICLE Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **UB 7**

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L=H/2$).
2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 2,50 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la ou les façades situées en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long sur chaque limite.

ARTICLE Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **UB 8**

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 3,00 mètres, à l'exception des bâtiments en vis à vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants à condition de rester à l'identique du bâtiment initial.

ARTICLE **Emprise au sol des constructions**
UB 9

NEANT

ARTICLE **Hauteur maximale des constructions**
UB 10

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'à l'égout du toit.

2. Hauteur relative

La hauteur (H) de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L > H/2$) et sans être inférieure à 3,00 m

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

3. Hauteur absolue

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 10,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics ou affectés à une activité de service public.

Dans le cas où un dépassement de cette hauteur serait justifié par une amélioration du projet et une meilleure insertion dans le bâti environnant, un dépassement de cette hauteur absolue pourra être autorisé dans la limite d'un mètre.

De même, dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle ci-dessus définie, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant initial.

ARTICLE **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**
UB 11

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

1. Formes

a) Toitures : Les toitures auront une pente dépassant pas 50%

b) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale. Les ouvertures auront une forme qui s'intégrera dans la façade sans la dénaturer tout en restant dans un style régional. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

2. Matériaux

a) Façades : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales, Il n'y a pas d'obligation d'enduire Les joints seront à pierre vue au mortier de chaux naturelle

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Il est autorisé d'isoler les façades en tenant compte des enduits et des couleurs autorisées pour l'aspect extérieur. Les ardoises synthétiques et les bardages en bois sont autorisés.

b) Toitures : les toits seront recouverts, tuile béton, ardoise, zinc, de teinte en harmonie avec l'immeuble, tôle d'acier, tuile en ardoise, tuile canal rouge, tuile flammée. Sont proscrites les plaques fibro-ciment laissées à nu.

3. Couleurs :

- Les teintes des volets et des façades enduites devront correspondre à celles des nuanciers à consulter en annexe.
- Les volets de couleur bois ou blancs sont autorisés. Les volets blancs sont interdits. Les menuiseries devront être harmonisées avec la couleur des volets, ou blanches.

4. Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas excéder 1,80m de hauteur. Elles pourront comprendre une partie maçonnée et être complétées par une partie grillagée ou végétalisée

5. Annexes : Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 m autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment principal.

6. Energie renouvelable : Les pentes de toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Equipements accessoires et de confort : Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et préenseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

ARTICLE UB 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher de vente, de services, d'atelier.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher de bureaux.

ARTICLE **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**
UB 13

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

ARTICLE **Coefficient d'occupation des sols**
UB 14

Supprimé depuis la Loi ALUR

TITRE II : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « Zones AU »

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2 AU



Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU

Qualification de la zone 1 AU :

La zone 1 AU qui est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone

Elle comprend un sous-secteur 1 AUh qui délimite les zones où est autorisée l'extension de l'urbanisation en continuité des hameaux existants délimités au plan.

L'urbanisation ainsi créée dans le sous-secteur 1 AUh devra toutefois s'employer à conserver à la trame paysagère existante sa structure de groupes d'habitations sous forme de hameaux, les constructions à usage d'habitation devant à cet effet être disjointes les unes des autres.

ARTICLE 1AU Occupations et utilisations du sol interdites

1

Pour l'ensemble de la zone, sous-secteur 1 AUh y compris :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 444-2, R 444-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les lotissements industriels ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, agricole ou industriel.

Pour le seul sous-secteur 1AUh :

- les lotissements d'habitations, industriels et artisanaux

ARTICLE 1AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2

- les annexes non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles n'excèdent pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal, et la hauteur à l'égout du toit de ce dernier.

ARTICLE 1AU Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile sans être inférieur à 4,00 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence hydraulique maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE 1AU Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Réseaux divers (dont électricité)

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU Superficie minimale des terrains constructibles

5

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée conformément aux conclusions du schéma d'assainissement

ARTICLE 1AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, hors agglomération et pour le secteur 1AUh, pour les limites confrontant les RD, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

ARTICLE 1AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L=H/2$).

2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations ou de lotissements en fonction du projet d'intégration au site et au paysage.

4. les bâtiments à usage d'annexes peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 2,50 mètres, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la ou les façades situées en limite séparative ne dépasse pas 5 mètres de long sur chaque limite.

ARTICLE 1AU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 3,00 mètres, à l'exception des bâtiments en vis à vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 1AU Emprise au sol des constructions

9

NEANT

ARTICLE 1AU Hauteur maximale des constructions

10

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive desservant les bâtiments jusqu'à la gouttière du toit.

2. Hauteur relative

La hauteur (H) de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L > H/2$) et sans être inférieure à 3,00 m.

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

3. Hauteur absolue

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 10,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

De même, dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle ci-dessus définie, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant initial.

ARTICLE 1AU Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11

1. Formes

Toitures : Les pentes des toitures ne dépasseront pas 50%.

2. Matériaux

a) **Façades :** les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Il est autorisé d'isoler les façades en tenant compte des enduits et couleurs autorisés pour l'aspect extérieur. Les ardoises synthétiques sont autorisées.

b) **Toitures :** les toits seront recouverts de tuiles canal, tuile béton, ardoise, zinc, de teinte en harmonie avec l'immeuble, tôle d'acier.

Sont proscrites les plaques fibro-ciment laissées à nu.

c) **Ouvertures et volets :** Ils seront en bois, en PVC ou en aluminium.

3. Couleurs :

- Les teintes des volets et des façades enduites devront correspondre à celles des nuanciers en annexe.

- Les volets de couleur bois ou blancs sont autorisés. Les menuiseries seront harmonisées avec la couleur des volets, ou blanches.

4. Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas excéder 1,80m de hauteur. Elles pourront comprendre une partie maçonnée et être complétées par une partie grillagée ou végétalisée.

5. **Annexes** : Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 m autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus.

6. **Energie renouvelable** : Les pentes de toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. **Equipements accessoires et de confort** : Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et préenseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone ne devront pas nuire à l'harmonie architecturale du bâtiment.

ARTICLE 1AU **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**
12

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**
13

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

ARTICLE 1AU **Coefficient d'occupation des sols**
14

Supprimé depuis la Loi ALUR

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2 AU

Qualification de la zone 2 AU :

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U.

Il est créé un sous secteur 2AUv destiné à la création d'un hameau nouveau destiné au développement touristique de la commune. Ce hameau en bordure d'un site inscrit servira à la liaison d'aménagement entre le centre du village et la zone d'intérêt touristique que représente la Galaube.

ARTICLE 2AU Occupations et utilisations du sol interdites

1

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics, ainsi que les cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre.

ARTICLE 2AU Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics.

Toutefois, le secteur 2AUv pourra recevoir des constructions à usage d'habitation et des bâtiments d'activités, de commerce, de loisirs d'équipement culturel et sportifs, sous condition qu'il fassent l'objet d'un projet global comportant au minimum 20 logements avec un plan de masse traitant de l'ensemble fini.

ARTICLE 2AU Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile sans être inférieur à 4,00 m.

Dans le secteur 2 AUv, la priorité devra porter sur les liaisons douces non automobiles.

ARTICLE 2AU Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4

1. Alimentation en eau potable

Toute bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de

caractéristiques suffisantes. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Réseaux divers (dont électricité)

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 2AU Superficie minimale des terrains constructibles

5

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée conformément aux conclusions du schéma d'assainissement.

ARTICLE 2AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, hors agglomération, pour les limites confrontant les RD, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

ARTICLE 2AU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

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

8

NEANT

ARTICLE 2AU Emprise au sol des constructions
9

NEANT

ARTICLE 2AU Hauteur maximale des constructions
10

NEANT

ARTICLE 2AU Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
11

L'abattage des arbres sera limité au maximum, la replantation sera constituée d'espèces endémiques.

Dans le secteur 2 AUv, le sol naturel et la végétation seront conservés en l'état. L'aspect extérieur des constructions devra s'accorder avec le milieu naturel. Les constructions de type chalet bois sont autorisées.

ARTICLE 2AU Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
12

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement doivent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.
- Pour les entreprises artisanales, commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente, de services, d'atelier.
- Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.

Dans le secteur 2 AUv, 15, places de parking.
Les aires de stationnement regrouperont les places par minimum 5 et maximum 10.

Elles seront plantées et auront un impact minimisé sur l'environnement.

ARTICLE 2AU Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations
13

NEANT

ARTICLE 2AU Coefficient d'occupation des sols
14

Supprimé depuis la Loi ALUR

TITRE III : Dispositions applicables à la zone agricole dite « Zone A »

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A



Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Qualification de la zone A :

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; en conséquence toute construction nouvelle y est interdite.

Le secteur A1 est créé en concertation avec le secteur agricole afin de permettre le développement de cette activité.

ARTICLE A Occupations et utilisations du sol interdites

1

De manière générale, sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

Sont plus particulièrement interdits :

- les constructions à usage d'habitation, de logement hôtelier ou de gîtes, de commerce ou de bureaux à l'exception des cas visés à l'article 2 ci-dessous ;
- les piscines ouvertes au public ;
- les aires de jeu ou de sports ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 444-2, R 444-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les lotissements industriels, commerciaux ou à usage d'habitations ;

ARTICLE A Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2

Sont autorisés en zone A et A1 :

1. les bâtiments à usage d'habitations et les bâtiments d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
 - qu'il y ait un lieu de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'exploitation agricole,
 - que la qualité d'exploitant agricole soit justifiée notamment quant à la superficie minimale d'installation fixée par arrêté ministériel et/ou par arrêté préfectoral,
 - que les bâtiments ne puissent être disjoints de l'exploitation après leur construction,
 - que les bâtiments à usage d'exploitation soient édifiés en contiguïté ou selon les cas à proximité immédiate les uns des autres ;
2. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;

3. les installations classées nécessaires à l'activité agricole et celles soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;

4. Pour ce qui concerne les constructions, habitations et activités existantes et non liées à l'exploitation agricole, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, est sont autorisés la construction de piscine et des bâtiments annexes nécessaires à leur bonne marche, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve que cette extension ne conduise pas à augmenter la surface de plancher de plus de 20% 30 m²;

5. les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, telles que les boisements ;

6. la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;

ARTICLE A Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc)

ARTICLE A Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

1. pour les bâtiments à usage unifamilial de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés, conformément aux dispositions du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 ;

2. pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

ARTICLE A Superficie minimale des terrains constructibles

5

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée conformément aux conclusions du schéma d'assainissement.

ARTICLE A Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de 10 mètres à partir de l'alignement des voies publiques communales ou de 15 m de l'axe des routes départementales existantes ou à créer, à l'exception :

- des bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existantes.

ARTICLE A Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L=H/2$).

Toutefois des adaptations mineures conforme à l'art. L 123-1 du code de l'urbanisme peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants

ARTICLE A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8

NEANT

ARTICLE A Emprise au sol des constructions

9

NEANT

ARTICLE A Hauteur maximale des constructions

10

La hauteur des bâtiments est mesurée avant travaux à partir du sol naturel et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue ne peut excéder 10,00 mètres pour les habitations et 15,00 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole, 2,50 m pour les abris de jardins.

ARTICLE A Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1. Formes

a) **Toitures** : les toitures auront une pente de 30% à 50%.

Les souches de cheminées ne doivent pas être traitées dans un style étranger aux lieux avoisinants et ne doivent pas se situer en applique sur la façade. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

b) **Ouvertures** : les ouvertures auront une tendance vertical

Les ouvertures auront une forme qui s'intégrera dans la façade sans la dénaturer tout en restant dans un style régional. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

2. Matériaux

a) **Façades** : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

En cas d'extension ou d'aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Il est autorisé d'isoler les façades en tenant compte des enduits et des couleurs autorisées pour l'aspect extérieur. Les ardoises synthétiques sont autorisées.

Les bardages sont autorisés dans des teintes s'accordant à l'environnement.

Toitures : les toits seront recouverts de tuiles canal, tuile plate béton, ardoise, zinc, de teinte en harmonie avec l'immeuble, tôle d'acier. Sont proscrites les plaques fibro-ciment laissées à nu.

Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les bâtiments à destination d'exploitation agricole.

3. Couleurs

- Les teintes des volets et des façades enduites devront correspondre à celles des nuanciers en annexe.
- Les volets de couleur bois sont autorisés. Les menuiseries devront être harmonisées avec la couleur des volets.

4. Clôtures

l'édification de clôtures est soumise à déclaration, en application des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les murs de clôture pleins seront proscrits.

5. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10

ARTICLE A 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.

ARTICLE A 14 Coefficient d'occupation des sols

Supprimé depuis la Loi ALUR

TITRE IV : Dispositions applicables à la zone naturelle dite « Zone N »

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N



Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Qualification de la zone N :

Constituent la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

Elle comprend un sous-secteur Nt dans lequel l'implantation d'aérogénérateurs et plus généralement tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien seront autorisés.

ARTICLE N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. Pour ce qui concerne les bâtiments, habitations et activités existants et non liés à l'exploitation agricole, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, est autorisée l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve que cette extension ne conduise pas à augmenter la Surface Hors Œuvre Nette de plus de 20% ;
2. les constructions nécessaires à des équipements collectifs et au fonctionnement des services publics, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
4. les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, telles que les boisements ;

II. Sont autorisés dans le sous-secteur Nt l'implantation d'aérogénérateurs et tout équipement nécessaire au fonctionnement d'un parc éolien.

ARTICLE N 3 **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence maximale sera assurée. En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

Des aménagements particuliers pourront être imposés aux constructeurs et à leurs frais, sur ces accès privés s'ils ne répondent pas à l'intensité de la circulation prévue du fait de la construction.

Et **Hormis** dans le secteur Nt l'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc)

ARTICLE N 4 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Et sauf pour le secteur Nt

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- pour les bâtiments à usage unifamilial de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés, conformément aux dispositions du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 ;
- pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L.1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées

par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

ARTICLE N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500 m² par construction, quel que soit le nombre de logements créés.

Toutefois, suivant avis des services techniques compétents, cette surface pourra être augmentée pour satisfaire aux prescriptions techniques d'implantation de ce type de dispositif sur la parcelle, selon les prescriptions définies par les études techniques établies à la charge du constructeur et préalables à l'implantation du dispositif d'assainissement.

ARTICLE N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés en retrait de 15 mètres à partir de l'axe des voies publiques communales et départementales existantes ou à créer, à l'exception :

- des bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existantes.

ARTICLE N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L=H/2$).
Sauf pour le secteur Nt où cette distance doit être au minimum à 3,00 m de la limite séparative.

Toutefois des adaptations mineures conforme à l'art. L 123-1 du code de l'urbanisme peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants

ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE N 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE N 10 Hauteur maximale des constructions

NEANT

ARTICLE N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sauf pour les constructions liées à l'activité de production éolienne, ou leur bâtiments annexes, dans le secteur Nt

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 40% à 50%.

Les souches de cheminées ne doivent pas être traitées dans un style étranger aux lieux avoisinants et ne doivent pas se situer en applique sur la façade. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

- b) **Ouvertures** : les ouvertures auront une tendance verticale. Les ouvertures auront une forme qui s'intégrera dans la façade sans la dénaturer tout en restant dans un style régional. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

Les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en surface plus de un tiers de la longueur de la plus grande façade.

2. Matériaux

- a) **Façades** : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Les bardages sont autorisés en bois.

- b) **Toitures** : les toits seront recouverts de tuiles canal, tuile plate béton, ardoise, zinc, de teinte en harmonie avec l'immeuble, tôle d'acier. Sont proscrites les plaques fibro-ciment laissées à nu.

3. Couleurs

- Les teintes des volets et des façades enduites devront correspondre à celles des nuanciers en annexe.
- Les volets de couleur bois sont autorisés. Les menuiseries devront être harmonisées avec la couleur des volets, ou blanches.

4. Clôtures

l'édification de clôtures est soumise à déclaration, en application des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les murs pleins sont proscrits.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie).

La hauteur de clôture sur limites séparatives est fixée à 1,80 mètres maximum.

5. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10

ARTICLE N 12 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

ARTICLE N 13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné.

ARTICLE N 14 **Coefficient d'occupation des sols**

Supprimé depuis la Loi ALUR

Annexes



1. Nuancier des façades

Tons saturés



O90* O80* O70 T70



J70 J60 J50 J30

Tons moyens



O20 R60 R10 R30



T30 T80 T60 T90



R40 O60 O40 J10

Tons clairs



O50 R20 T20 O30



T50 O10 J39 G20



J40 J20

2. Nuancier des menuiseries



