

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme


# HASTINGUES

# 4

## Règlement

### Dossier d'Arrêt et d'Enquête Publique

POS approuvé le 04 avril 1995  
Modification n°1 approuvée le 28 mars 2001  
RS n°2 approuvée le 02 août 2007

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	11/04/2011	13/06/2012			
<div><div>A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue</div></div>					

**PREAMBULE**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1      ZONE UA

Chapitre 2      ZONE UC

Chapitre 3      ZONE UY

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION  
FUTURES**

Chapitre 1      ZONE 2AU

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1      ZONE A

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre 1      ZONE N

## **REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE P.L.U.**

### **Intitulé P.L.U.**

Art

CARACTERE DE LA ZONE

- |    |  |
|----|--|
| 1  | OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES  |
| 2  | OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES  |
| 3  | CONIDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC  |
| 4  | CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS   |
| 5  | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION<br>Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014. |
| 6  | <b>REGLEMENT<br/>OU DOCUMENT<br/>GRAPHIQUE</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES  |
| 7  | <b>REGLEMENT<br/>DOCUMENT<br/>GRAPHIQUE</b> OU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES  |
| 8  | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE  |
| 9  | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS   |
| 10 | HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS  |
| 11 | ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS<br>PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)   |
| 12 | OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT   |
| 13 | OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS  |
| 14 | COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS<br>Article sans objet depuis la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.  |
| 15 | Articles ajoutés Loi Grenelle 2<br>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES  |
| 16 | OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES  |

## **TITRE I :**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## 1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- **les constructions, à destination de :**
  - **habitation,**
  - **hébergement hôtelier**
  - **bureaux**
  - **commerce**
  - **artisanat**
  - **industrie**
  - **exploitation agricole ou forestière**
  - **entrepôt**
  - **les équipements collectifs**
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Liste non exhaustive.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

## 2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

## 3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis

## 4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe de d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.

Les « annexes » sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation; ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale ; une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chais, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

## 5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

## 6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

## 7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

**7-1 - La superficie d'une unité foncière** supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

**7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme**

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme espaces verts protégés** ; L151-19 du Code de l'Urbanisme dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

**7-3 - Des marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

## 8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

**8-1 - La largeur d'une voie** est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

**8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique** sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

## 9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'ARS et à la Mairie.

## 10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).
- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
  - elle doit avoir une fonction collective,
  - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
  - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

## 11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

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

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

## 12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées du bourg bastide.  
Elle est principalement destinée à la construction en ordre continue ou semi-continu pour les logements, commerces et bureaux.

Il est distingué un **secteur UA<sub>i</sub>** correspondant au secteur inondable de la zone rouge du PPRI.

Il est distingué un **secteur UA<sub>s</sub>** correspondant au secteur située dans le Site Classé

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –

#### ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **les constructions, à destination de :**
  - **industrie**
  - **exploitation agricole ou forestière**
  - **fonction d'entrepôt**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**

En **secteur inondable UA<sub>i</sub>** sont interdites les occupations et utilisations visées dans le règlement du PPRI.

En **secteur UA<sub>s</sub>**, (zone en site classé) toutes les constructions sont interdites.

#### ARTICLE UA 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à destination de l'**artisanat**, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- **Dans les « éléments du paysage » protégés**, repérés en application de l'article L151-19 du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites. , sont admises les piscines non couvertes, les voiries, les stationnements, etc
- **Dans la zone UA, tous les immeubles** sont soumis au Permis de Démolir.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –

### ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

### ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

#### 1 – Eau potable

*Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.*

#### 2 - Assainissement :

*Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

#### 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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

#### 4 – Électricité – Téléphone – Télévision :

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible.

**5 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour ce qui concerne les installations de collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE UA5–LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

### ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES –

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement**

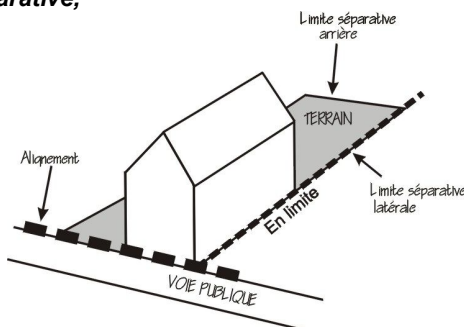
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les constructions et travaux d'ouvrages publics si des considérations techniques le justifient,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- pour assurer la cohérence de l'ensemble urbain notamment lorsque la construction est voisine d'un édifice repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –

Les constructions seront implantées :

- **sur au moins une limite séparative,**



- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative  
Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative l'effet de continuité du bâti sera alors assuré par un mur de clôture au même alignement de 2m50 de haut minimum.

Toutefois peuvent être admises :

- 1 – des saillies telles que débords de toit, contreforts et murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.
- 2 – une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :
  - pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
  - pour les constructions et travaux d'ouvrages publics si des considérations techniques le justifient.
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour assurer la cohérence de l'ensemble urbain notamment lorsque la construction est voisine d'un édifice repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ –

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS –

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

1 La hauteur d'une construction ne peut excéder **9m au faitage**, et ne doit pas accuser une différence de hauteur de plus d'un demi-étage avec les constructions avoisinantes repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont justifiées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, sans dépasser la hauteur de l'existant.
- pour assurer la cohérence de l'ensemble urbain notamment lorsque la construction est voisine d'un édifice repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS  
PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE  
PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS  
SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE  
(ARTICLE 123.11 DU CU)**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

*La référence faite à l'article L151-19 correspond aux édifices repérés et colorés sur le plan de zonage comme étant des architectures intéressantes.*

<b>Bâti existant</b>
----------------------

La composition architecturale de chaque immeuble comprend des éléments caractéristiques qui dépendent de son époque de construction, de son histoire, de ses matériaux mis en œuvre, qu'il convient d'observer et de prendre en compte au cas par cas.

Lors de travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation

**Les façades**

***Parements :***

*Le parement de pierre* appareillée et d'enduit sera préservé dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en ragréage ou enduit au mortier de chaux, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

*Le parement enduit*: l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de chaux naturelle NHL à l'exception de NHL-Z. Les enduits de finition seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

La peinture sur enduit est interdite elle sera remplacée par l'application de badigeon ou de chaulage.

Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement recouvertes d'un enduit de protection.. Les façades en moellons laissés apparents et simplement jointoyés ne sont pas autorisées.

*La composition des façades* (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

L'isolation des façades lorsqu'elle est réalisée par l'extérieure ne sera pas autorisée si elle porte atteinte au décor ou à la modénature ou si elle porte atteinte à la volumétrie d'ensemble

***Ouvertures et fermetures***

***Les menuiseries extérieures :***

Les menuiseries bois existantes des baies seront maintenues ou refaites à l'identique sur les façades vues sur rue depuis l'espace public. La reprise des menuiseries se fera en changeant le dormant et en rapportant à l'intérieur la nouvelle structure (menuiseries type « rénovation » interdites).

Les profils, aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les portes d'entrée seront en bois naturel ou peint (blanc à exclure).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois » extérieurs au vitrage.

L'aspect bois vernis est proscrit. L'aspect de surface doit être naturel ou peint dans un ton mat ou satiné (blanc exclu).

***Les fermetures (volets)***

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le même ton que les pannes extérieures de charpente, contrefiches et bandeaux de toit.

Les volets (battants, coulissants ou roulants seront traités dans la même couleur sur l'ensemble d'une même façade (blanc ou bleu clair à exclure). L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Les volets roulants sont autorisés sur les façades privatives mais devront avoir la même couleur que les volets battants de la rue.

Les volets roulants sont interdits lorsqu'il existe des volets battants extérieurs.

### **Les couvertures,**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux (tuiles canal – creuses-, plates, ou ardoises).

Le remplacement d'une couverture originelle en tuile canale par une tuile d'imitation « de type canal »(canal S, romane canal, double canal...) n'est pas autorisé.

Les fenêtres de toiture seront inscrites dans la composition des toits. Ils seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Dans la rue *du centre*, pour les immeubles à façade pignon en débords sur la voie publique et participant à la perspective urbaine depuis la porte de ville, la toiture doit être exclusivement en tuiles canal jusqu'au recouvrement du bandeau de toit (rattrapage en zinc non autorisé)

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois vernis est proscrit, le bois lorsqu'il est peint doit présenter un aspect mat ou satiné (blanc non autorisé).

### **Les détails, modénatures**

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « site classé » la façade et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de la façade sur rue. Ils seront occultés par un volet de m »étal ou de bois peint dans le ton de la façade.

## **Extension du bâti existant**

### **Implantation / Volumétrie**

Les constructions en extension doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère et l'architecture de la construction principale et du paysage urbain de la bastide.

### **Les façades**

#### ***Parements***

Dans le cas d'une architecture d'accompagnement de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Pour les extensions on privilégiera : les proportions, matériaux et colorations de l'existant.

### **Les couvertures,**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes, matériaux et colorations. Les couvertures en tuiles ne peuvent être qu'en tuiles canal(creuse) ou plates de type Marseille, les chiens assis ne sont pas autorisés

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte (*mat*) non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « sites classés » la façade et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de façade sur rue. Ils seront occultés par un volet de m »étal ou de bois peint dans le ton de la façade.

## **Bâti neuf**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures.

### **Implantation / Volumétrie**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales, sur base de plan rectangulaire, carré ou en L.

Les couvertures auront 40% de pente minimum

Les faitages doivent être parallèle ou perpendiculaires entre eux, et à la voie publique principale.

Les pans de toits ne seront pas supérieurs à quatre, les toitures terrasses sont admises mais en rez de chaussée et en accompagnement et de surface réduite et minoritaire par rapport à la couverture générale.

Les excroissances en toiture type « chien assis », ou autres volumes habitables sont interdits.

### **Les façades**

#### ***Parements :***

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect clair lisse et de texture fine, en évitant les couleurs (éviter les orangés, bleus, etc..)

La coloration des murs sera similaire à celle du bâti ancien présent dans la bastide (tons bleu, rose, vert...non autorisés).

#### ***Ouvertures et fermetures***

*Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale* les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les partitions des fenêtres seront harmonisées. L'aspect bois vernis est proscrit. L'aspect de surface doit être mat. Les volets roulants sont interdits lorsqu'il existe des volets battants extérieurs il existe rien on est dans le neuf). Les baies en façade sur rue seront pourvues de volets extérieurs bois, battants l'ensemble des volets d'une même construction (battants et roulants seront traités dans la même coloration.

### **Les couvertures,**

Les couvertures seront en tuile avec une pente de 40 % minimum

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux (par exemple pour les tuiles plates pente plus importante que pour les tuiles canales)

Les pans de toits ne seront pas supérieurs à quatre, les toitures terrasses sont admises mais en rez-de-chaussée et en accompagnement et de surface réduite et minoritaire par rapport à la couverture générale

### **Les clôtures**

Les murs de clôture auront en moyenne 2m50 minimum de haut . des piliers viendront marquer le portail qui sera en bois lames verticales de différentes largeurs ou en ferronnerie avec un bardage vertical droit

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables**

*Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.*

### **Constructions existantes**

#### ***Isolation thermique des façades et toitures :***

Les bardages ou isolations par l'extérieur de nature à cacher la modénature d'une façade (moulures, bandeaux, encadrements de baies, bossages, sculptures...) ou à diminuer la perception de ses éléments caractéristiques (avant toits, par exemple) ou à surélever un bâti existant (hors surélévation d'un niveau complet) ,repérés au titre de l'art.L151-19du CU, ne sont pas autorisés.

#### ***Menuiseries :***

Pour conserver les menuiseries anciennes intéressantes et répondre aux préoccupations d'isolation thermique on privilégiera le remplacement du verre d'origine par un verre plus performant soit sous forme de double fenêtre, soit d'un vitrage épais, soit d'un double vitrage ou d'un sur-vitrage intérieur.

### **Règles communes existant et neuf :**

*Capteurs solaires thermiques* admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme

*Dans tous les cas*, on privilégiera les mises en œuvre des capteurs solaires selon l'ordre croissant suivant :

1. l'implantation au sol,
2. sur les annexes
3. sur la couverture du bâtiment principal, on privilégiera une implantation éloignée du faîtage excepté pour les immeubles protégés au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme sur lesquels la mise en œuvre de capteurs solaires est interdite

Sur les toitures des édifices situés dans un **Site Classé**, la mise en œuvre de panneaux capteurs solaires est interdite.

*Les récupérateurs d'eau de pluie*

- Ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Leur coloration sera la plus proche de celle du support sur lequel ils s'appuient

*Les pompes à chaleur et les appareils de climatisation*

- ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible de l'espace public,
- l'installation pourra être refusée en façade si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'aspect architectural de l'édifice notamment ceux protégés au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme, que ce soit directement ou indirectement par effet de co visibilité notamment

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Nombre d'aires de stationnement :**

Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, **une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

- **avec un minimum de 2 places par logement** ,

- **avec un minimum** d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)  
**Dans les « éléments du paysage » protégés**, repérés en application de l'article L151-19du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les espaces de bois et arbres isolés doivent être maintenus ou remplacés. La suppression d'arbres repérés doit être justifiée par une opération le nécessitant par exemple pour la création d'un accès ne pouvant se réaliser par ailleurs, ou la réalisation de réseaux enterrés par exemple.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

---

Sans objet

#### **ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet

#### **ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Sans objet



## CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC -

Cette zone qui recouvre les secteurs principalement destinés à la construction en ordre semi-continu à prédominance d'habitat.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –

#### Article UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdites** :

- **les constructions, à destination de :**
  - **industrie**
  - **exploitation agricole ou forestière**
  - **fonction d'entrepôt**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, les habitations légères de loisir (HLL)**

#### ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les constructions à destination d'artisanat, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Dans les « éléments du paysage »** identifiés et localisés en application de l'article L151-19du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics et des occupations et utilisation du sol sous les conditions suivantes :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.

**Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural** identifiés et localisés en application de l'article L151-19du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur rouge), sont soumis au Permis de Démolir.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Nouvelles constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération :

#### **Accès :**

RD 4° catégorie : Hors agglomération, accès individuels autorisés sous réserve de conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché

### **ARTICLE UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1 – Eau Potable**

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### **2- Assainissement eaux usées**

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

#### **3 - Eaux pluviales**

- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

#### **4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)**

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

### **ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

Sans objet

## ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (en dehors des annexes) sont implantées **en recul par rapport à l'alignement à une distance minimale de :**

- **15m** de l'axe des routes départementales
- **5m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Nouvelles constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération :

RD 4<sup>e</sup> catégorie : recul minimum par rapport à l'axe : 15m, largeur chaussée plus accotements : 8m

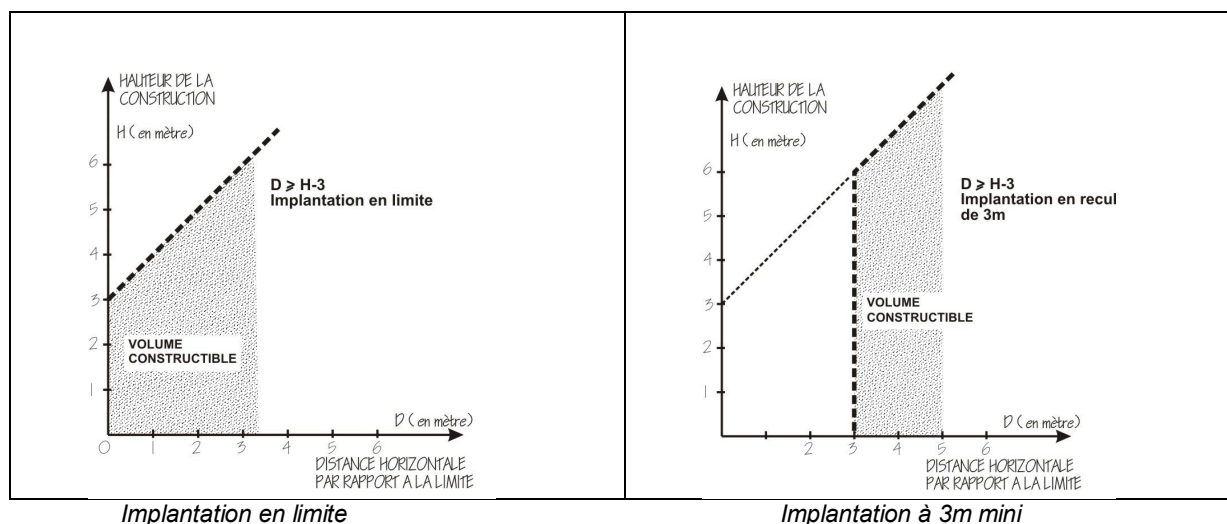
*Les saillies telles que débords de toit, contreforts et murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.*

## ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions (en dehors des annexes) peuvent s'implanter :

- **soit sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative

et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  **$D \geq H-3m$** .



Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

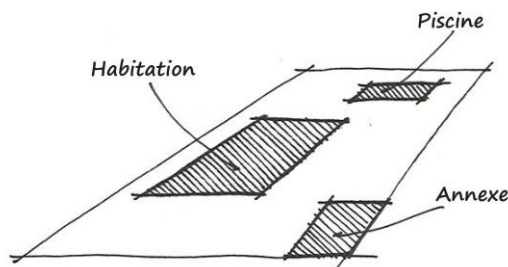
*Les saillies telles que débords de toit, contreforts et murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.*

## ARTICLE UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règles

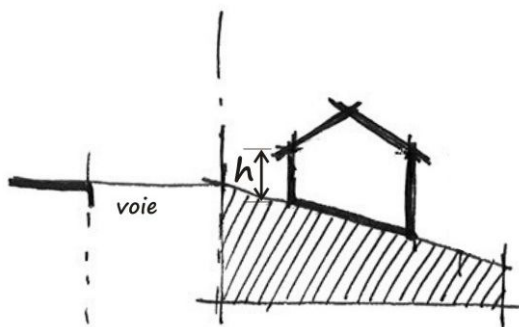
## ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties : habitation, annexes, piscine non couverte*)



## ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**,  
Hauteur mesurée au point le plus haut du terrain



## ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

### Bâti existant

La composition architecturale de chaque immeuble comprend des éléments caractéristiques qui dépendent de son époque de construction, de son histoire, de ses matériaux mis en œuvre, qu'il convient d'observer et de prendre en compte au cas par cas.

Lors de travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation

### Les façades

#### *Parements :*

*Le parement de pierre* appareillée et d'enduit sera préservé dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en ragréage ou enduit au mortier de chaux, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

*Le parement enduit*: l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de chaux naturelle NHL à l'exception de NHL-Z. Les enduits de finition seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

La peinture sur enduit est interdite elle sera remplacée par l'application de badigeon ou de chaulage.

Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement recouvertes d'un enduit de protection.. Les façades en moellons laissés apparents et simplement jointoyés ne sont pas autorisées.

*La composition des façades* (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

L'isolation des façades lorsqu'elle est réalisée par l'extérieure ne sera pas autorisée si elle porte atteinte au décor ou à la modénature ou si elle porte atteinte à la volumétrie d'ensemble

### **Ouvertures et fermetures**

#### **Les menuiseries extérieures :**

Les menuiseries bois existantes des baies seront maintenues ou refaites à l'identique sur les façades vues sur rue depuis l'espace public. La reprise des menuiseries se fera en changeant le dormant et en rapportant à l'intérieur la nouvelle structure (menuiseries type « rénovation » interdites).

Les profils, aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les portes d'entrée seront en bois naturel ou peint (blanc à exclure).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois » extérieurs au vitrage.

L'aspect bois vernis est proscrit. L'aspect de surface doit être naturel ou peint dans un ton mat ou satiné (blanc exclu).

#### **Les fermetures (volets)**

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le même ton que les pannes extérieures de charpente, contrefiches et bandeaux de toit.

Les volets (battants, coulissants ou roulants seront traités dans la même couleur sur l'ensemble d'une même façade (blanc ou bleu clair à exclure). L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Les volets roulants sont autorisés sur les façades privatives mais devront avoir la même couleur que les volets battants de la rue.

Les volets roulants sont interdits lorsqu'il existe des volets battants extérieurs.

### **Les couvertures.**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux (tuiles canal – creuses-, plates, ou ardoises).

Le remplacement d'une couverture originelle en tuile canale par une tuile d'imitation « de type canal »(canal S, romane canal, double canal...) n'est pas autorisé.

Les fenêtres de toiture seront inscrites dans la composition des toits. Ils seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Dans la rue *du centre*, pour les immeubles à façade pignon en débords sur la voie publique et participant à la perspective urbaine depuis la porte de ville, la toiture doit être exclusivement en tuiles canal jusqu'au recouvrement du bandeau de toit (rattrapage en zinc non autorisé)

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois vernis est proscrit, le bois lorsqu'il est peint doit présenter un aspect mat ou satiné ( blanc non autorisé).

### **Les détails, modénatures**

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « site classé » la façade et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de la façade su rue. Ils seront occultés par un volet de m »étal ou de bois peint dans le ton de la façade.

## Extension du bâti existant

### Implantation / Volumétrie

Les constructions en extension doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère et l'architecture de la construction principale et du paysage urbain de la bastide.

### Les façades

#### **Parements**

Dans le cas d'une architecture d'accompagnement de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Pour les extensions on privilégiera : les proportions, matériaux et colorations de l'existant.

### Les couvertures,

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes, matériaux et colorations. Les couvertures en tuiles ne peuvent être qu'en tuiles canal(creuse) ou plates de type Marseille, les chiens assis ne sont pas autorisés

### Les clôtures

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte *(mat)* non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « sites classés » la façade et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de façade sur rue. Ils seront occultés par un volet de m »étal ou de bois peint dans le ton de la façade.

## Bâti neuf

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures.

### Implantation / Volumétrie

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales, sur base de plan rectangulaire, carré ou en L.

Les couvertures auront 40% de pente minimum

Les faitages doivent être parallèle ou perpendiculaires entre eux, et à la voie publique principale.

Les pans de toits ne seront pas supérieurs à quatre, les toitures terrasses sont admises mais en rez de chaussée et en accompagnement et de surface réduite et minoritaire par rapport à la couverture générale.

Les excroissances en toiture type « chien assis », ou autres volumes habitables sont interdits.

### Les façades

#### **Parements :**

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect clair lisse et de texture fine, en évitant les couleurs (éviter les orangés, bleus, etc..)

La coloration des murs sera similaire à celle du bâti ancien présent dans la bastide (tons bleu, rose, vert...non autorisés).

#### **Ouvertures et fermetures**

*Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale* les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les partitions des fenêtres seront harmonisées. L'aspect bois vernis est proscrit. L'aspect de surface doit être mat. Les volets roulants sont interdits lorsqu'il existe des volets battants extérieurs il existe rien on est dans le neuf). Les baies en façade sur rue seront pourvues de volets extérieurs bois, battants l'ensemble des volets d'une même construction (battants et roulants seront traités dans la même coloration.

### Les couvertures,

Les couvertures seront en tuile avec une pente de 40 % minimum

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux (par exemple pour les tuiles plates pente plus importante que pour les tuiles canaux)

Les pans de toits ne seront pas supérieurs à quatre, les toitures terrasses sont admises mais en rez-de-chaussée et en accompagnement et de surface réduite et minoritaire par rapport à la couverture générale

### **Les clôtures**

Les murs de clôture auront en moyenne 2m50 minimum de haut . des piliers viendront marquer le portail qui sera en bois lames verticales de différentes largeurs ou en ferronnerie avec un bardage vertical droit

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables**

*Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.*

### **Constructions existantes**

#### ***Isolation thermique des façades et toitures :***

Les bardages ou isolations par l'extérieur de nature à cacher la modénature d'une façade (moulures, bandeaux, encadrements de baies, bossages, sculptures...) ou à diminuer la perception de ses éléments caractéristiques (avant toits, par exemple) ou à surélever un bâti existant (hors surélévation d'un niveau complet) ,repérés au titre de l'art.L151-19du CU, ne sont pas autorisés.

#### ***Menuiseries :***

Pour conserver les menuiseries anciennes intéressantes et répondre aux préoccupations d'isolation thermique on privilégiera le remplacement du verre d'origine par un verre plus performant soit sous forme de double fenêtre, soit d'un vitrage épais, soit d'un double vitrage ou d'un sur-vitrage intérieur.

### **Règles communes existant et neuf :**

*Capteurs solaires thermiques* admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme

*Dans tous les cas*, on privilégiera les mises en œuvre des capteurs solaires selon l'ordre croissant suivant :

4. l'implantation au sol,
5. sur les annexes
6. sur la couverture du bâtiment principal, on privilégiera une implantation éloignée du faîtage excepté pour les immeubles protégés au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme sur lesquels la mise en œuvre de capteurs solaires est interdite

Sur les toitures des édifices situés dans un **Site Classé**, la mise en œuvre de panneaux capteurs solaires est interdite.

#### ***Les récupérateurs d'eau de pluie***

- Ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Leur coloration sera la plus proche de celle du support sur lequel ils s'appuient

#### ***Les pompes à chaleur et les appareils de climatisation***

- ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible de l'espace public,
- l'installation pourra être refusée en façade si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'aspect architectural de l'édifice notamment ceux protégés au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme, que ce soit directement ou indirectement par effet de co visibilité notamment

## **ARTICLE UC 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- Habitations et Hôtels : Une place pour 80 m2 de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.
- Commerces, Bureaux : Une place pour 30 m2 de surface de plancher.
- Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

**ARTICLE UC 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -**

Des plantations peuvent être imposées pour des parking non couverts (à raison de 1 arbre minimum pour 4 places)

Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage» , repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer.

La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées.

Ces surfaces doivent représenter 10% minimum de la surface parcellaire et comprendre un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

Pour les opérations autres qu'individuelles, 10% minimum du terrain d'assiette devra être réservé en espace planté à raison de 1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup>. Cet espace devra être unitaire et structurant.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

---

Sans objet

**ARTICLE UC 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet

**ARTICLE UC 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Sans objet



## CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UY

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### CARACTERE DE LA ZONE UY

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, industriel et artisanal.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –

#### ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, à destination de :
  - **Habitation** sauf celles indiquées à l'article 2
  - **hébergement hôtelier**
  - **installations liées à l'exploitation agricole ou forestière**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**

#### ARTICLE UY 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **Les habitations** sont autorisées à condition qu'elles soient **nécessaires aux équipements** dans lesquels ils s'inscrivent (gardiennage), dans ce cas elles ne devront pas dépasser 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et être intégrées au volume du bâtiment principal d'exploitation
  - les installations classées, les ouvrages publics ou d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
  - l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –**

### **ARTICLE UY 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .  
Pour des raisons de sécurité l'instauration de tout nouvel accès individuel pourra être soumis à condition

Nouvelles constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération :  
RD 4° catégorie : Hors agglomération, accès individuels autorisés sous réserve de conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché

### **ARTICLE UY 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **1 - Eau -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement -**

L'assainissement individuel est admis conformément aux réglementations en vigueur

*Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle.*

*Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h) , elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.*

#### **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, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle imperméabilisation.

#### **4 - Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

### **ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES -

Les constructions doivent s'implanter avec un **recul minimum de 15m de l'alignement des voies existantes ou à créer**

Nouvelles constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération : RD 4<sup>e</sup> catégorie : recul minimum par rapport à l'axe : 15m, largeur chaussée plus accotements : 8m

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire :

- pour l'extension de bâtiments existants ou pour poursuivre l'alignement de façades existantes contigües
- pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U.
- pour les constructions et travaux d'ouvrages publics, si elle est justifiée par des considérations techniques.

*Des saillies telles que débords de toit, contreforts et murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.*

## ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions peuvent s'implanter :

- **soit sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  **$D > H - 3m$** .

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU,
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général.

*Des saillies telles que débords de toit, contreforts et murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.*

## ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée avec un minimum de **4 mètres**

## ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain

## **ARTICLE UY 10 – HAUTEUR-DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur de tout point des constructions ne peut excéder par rapport au sol naturel le plus bas **9m au faitage**.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 2 m.

Les clôtures pleines, c'est-à-dire non ajourées faisant effet de mur opaque sont interdites .

## **ARTICLE UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (ARTICLE 123.11 DU CU)**

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée 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.

### ***D'une façon générale,***

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

#### Volumes

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume, d'un seul tenant,

#### Façades

Les constructions principales présentent un aspect de façades uni

#### Couvertures

La couverture du bâti principal s'il est réalisée en tuiles de terre cuite sera de couleur traditionnelle (tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés, éviter les tons uniformes).

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

#### Les ouvrages techniques apparents

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

## **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier le plus proche

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

## **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

**ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

---

Sans objet

**ARTICLE UY 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet

**ARTICLE UY 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Sans objet

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES**

***ZONE AU***

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

## CARACTERE DE LA ZONE 1AU

*Cette zone est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme  
capacité d'accueil des équipements publics.*

**Pour être constructible** le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet **compatible** avec cette orientation.

**Pour être constructibles**, l'opération doit porter sur l'ensemble d'un secteur (1AUa ou 1AUb ou 1AUc)

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –

### Article 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdites** :

- **les constructions, à destination de :**
  - **industrie**
  - **exploitation agricole ou forestière**
  - **fonction d'entrepôt**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, les habitations légères de loisir (HLL)**

### ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les constructions à destination d'artisanat, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

*Pour être constructibles, les parcelles faisant l'objet de **schémas d'aménagements** dans le cadre des « orientations d'aménagement et de programmation » doivent présenter un projet **compatible** avec ces orientations.*

*Pour être constructibles, l'opération doit porter sur l'ensemble du secteur (1AUa ou 1AUb ou 1AUc)*

*Pour être constructibles, l'opération doit comporter à **minima 25% de logements locatifs sociaux LLS** sur chaque secteur (1AUa ou 1AUb ou 1AUc)*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

### **ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1 – Eau Potable**

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### **2- Assainissement eaux usées**

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

#### **3 - Eaux pluviales**

- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

#### **4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)**

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

### **ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

Sans objet



## ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (en dehors des annexes) sont implantées **en limite ou en recul par rapport à l'alignement à une distance minimale de :**

- **5m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour être compatible avec les orientations d'aménagement

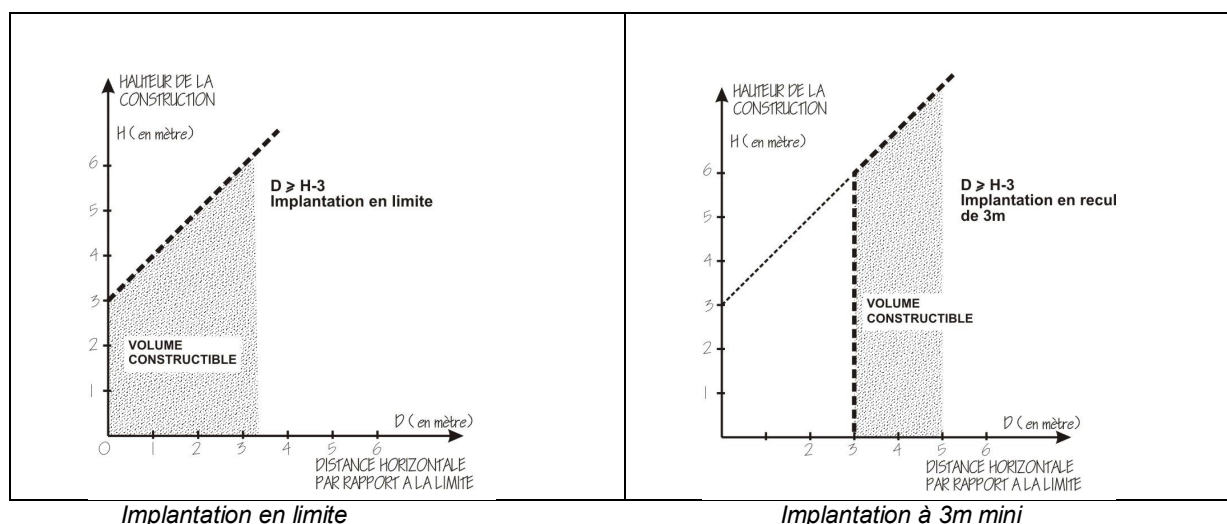
*Les saillies telles que débords de toit, contreforts et murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.*

## ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions (en dehors des annexes) peuvent s'implanter :

- **soit sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative

et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  **$D > H - 3m$** .



Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

*Les saillies telles que débords de toit, contreforts et murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.*

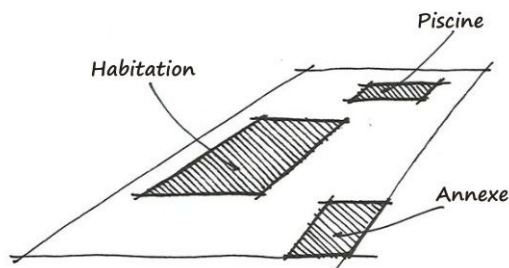
## ARTICLE 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

-

Il n'est pas fixé de règles

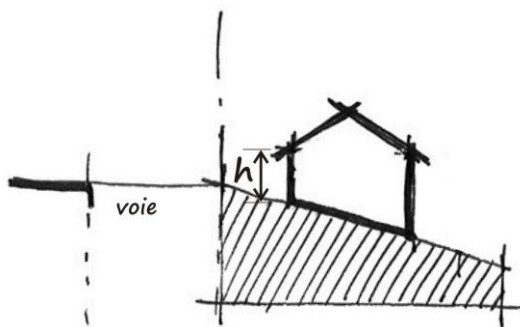
## ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties : habitation, annexes, piscine non couverte*)



## ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**,  
Hauteur mesurée au point le plus haut du terrain



## ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

### Bâti existant

La composition architecturale de chaque immeuble comprend des éléments caractéristiques qui dépendent de son époque de construction, de son histoire, de ses matériaux mis en œuvre, qu'il convient d'observer et de prendre en compte au cas par cas.

Lors de travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation

### Les façades

#### **Parements :**

*Le parement de pierre* appareillée et d'enduit sera préservé dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en ragréage ou enduit au mortier de chaux, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

*Le parement enduit*: l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de chaux naturelle NHL à l'exception de NHL-Z. Les enduits de finition seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

La peinture sur enduit est interdite elle sera remplacée par l'application de badigeon ou de chaulage.

Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement recouvertes d'un enduit de protection.. Les façades en moellons laissés apparents et simplement jointoyés ne sont pas autorisées.

*La composition des façades* (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

L'isolation des façades lorsqu'elle est réalisée par l'extérieure ne sera pas autorisée si elle porte atteinte au décor ou à la modénature ou si elle porte atteinte à la volumétrie d'ensemble

### **Ouvertures et fermetures**

#### **Les menuiseries extérieures :**

Les menuiseries bois existantes des baies seront maintenues ou refaites à l'identique sur les façades vues sur rue depuis l'espace public. La reprise des menuiseries se fera en changeant le dormant et en rapportant à l'intérieur la nouvelle structure (menuiseries type « rénovation » interdites).

Les profils, aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les portes d'entrée seront en bois naturel ou peint (blanc à exclure-).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois » extérieurs au vitrage.

L'aspect bois vernis est proscrit. L'aspect de surface doit être naturel ou peint dans un ton mat ou satiné (blanc exclu).

#### **Les fermetures (volets)**

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le même ton que les pannes extérieures de charpente, contrefiches et bandeaux de toit.

Les volets (battants, coulissants ou roulants seront traités dans la même couleur sur l'ensemble d'une même façade (blanc ou bleu clair à exclure). L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Les volets roulants sont autorisés sur les façades privatives mais devront avoir la même couleur que les volets battants de la rue.

Les volets roulants sont interdits lorsqu'il existe des volets battants extérieurs.

### **Les couvertures.**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux (tuiles canal – creuses-, plates, ou ardoises).

Le remplacement d'une couverture originelle en tuile canale par une tuile d'imitation « de type canal »(canal S, romane canal, double canal...) n'est pas autorisé.

Les fenêtres de toiture seront inscrites dans la composition des toits. Ils seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Dans la rue *du centre*, pour les immeubles à façade pignon en débords sur la voie publique et participant à la perspective urbaine depuis la porte de ville, la toiture doit être exclusivement en tuiles canal jusqu'au recouvrement du bandeau de toit (rattrapage en zinc non autorisé)

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois vernis est proscrit, le bois lorsqu'il est peint doit présenter un aspect mat ou satiné ( blanc non autorisé).

### **Les détails, modénatures**

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « site classé » la façade et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de la façade su rue. Ils seront occultés par un volet de m »étal ou de bois peint dans le ton de la façade.

## Extension du bâti existant

### **Implantation / Volumétrie**

Les constructions en extension doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère et l'architecture de la construction principale et du paysage urbain de la bastide.

### **Les façades**

#### ***Parements***

Dans le cas d'une architecture d'accompagnement de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Pour les extensions on privilégiera : les proportions, matériaux et colorations de l'existant.

### **Les couvertures,**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes, matériaux et colorations. Les couvertures en tuiles ne peuvent être qu'en tuiles canal(creuse) ou plates de type Marseille, les chiens assis ne sont pas autorisés

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte (*mat*) non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « sites classés » la façade et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de façade sur rue. Ils seront occultés par un volet de m »étal ou de bois peint dans le ton de la façade.

## Bâti neuf

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures.

### **Implantation / Volumétrie**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales, sur base de plan rectangulaire, carré ou en L.

Les couvertures auront 40% de pente minimum

Les faitages doivent être parallèle ou perpendiculaires entre eux, et à la voie publique principale.

Les pans de toits ne seront pas supérieurs à quatre, les toitures terrasses sont admises mais en rez de chaussée et en accompagnement et de surface réduite et minoritaire par rapport à la couverture générale.

Les excroissances en toiture type « chien assis », ou autres volumes habitables sont interdits.

### **Les façades**

#### ***Parements :***

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect clair lisse et de texture fine, en évitant les couleurs (éviter les orangés, bleus, etc..)

La coloration des murs sera similaire à celle du bâti ancien présent dans la bastide (tons bleu, rose, vert...non autorisés).

#### ***Ouvertures et fermetures***

*Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale* les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les partitions des fenêtres seront harmonisées. L'aspect bois vernis est proscrit. L'aspect de surface doit être mat. Les volets roulants sont interdits lorsqu'il existe des volets battants extérieurs il existe rien on est dans le neuf). Les baies en façade sur rue seront pourvues de volets extérieurs bois, battants l'ensemble des volets d'une même construction (battants et roulants seront traités dans la même coloration.

### **Les couvertures,**

Les couvertures seront en tuile avec une pente de 40 % minimum

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux (par exemple pour les tuiles plates pente plus importante que pour les tuiles canales)

Les pans de toits ne seront pas supérieurs à quatre, les toitures terrasses sont admises mais en rez-de-chaussée et en accompagnement et de surface réduite et minoritaire par rapport à la couverture générale

### **Les clôtures**

Les murs de clôture auront en moyenne 2m50 minimum de haut . des piliers viendront marquer le portail qui sera en bois lames verticales de différentes largeurs ou en ferronnerie avec un bardage vertical droit

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables**

*Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.*

### **Constructions existantes**

#### ***Isolation thermique des façades et toitures :***

Les bardages ou isolations par l'extérieur de nature à cacher la modénature d'une façade (moulures, bandeaux, encadrements de baies, bossages, sculptures...) ou à diminuer la perception de ses éléments caractéristiques (avant toits, par exemple) ou à surélever un bâti existant (hors surélévation d'un niveau complet) ,repérés au titre de l'art.L151-19du CU, ne sont pas autorisés.

#### ***Menuiseries :***

Pour conserver les menuiseries anciennes intéressantes et répondre aux préoccupations d'isolation thermique on privilégiera le remplacement du verre d'origine par un verre plus performant soit sous forme de double fenêtre, soit d'un vitrage épais, soit d'un double vitrage ou d'un sur-vitrage intérieur.

### **Règles communes existant et neuf :**

#### ***Capteurs solaires thermiques admis, à condition :***

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme

*Dans tous les cas, on privilégiera les mises en œuvre des capteurs solaires selon l'ordre croissant suivant :*

- l'implantation au sol,
- sur les annexes
- sur la couverture du bâtiment principal, on privilégiera une implantation éloignée du faîtage excepté pour les immeubles protégés au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme sur lesquels la mise en œuvre de capteurs solaires est interdite

Sur les toitures des édifices situés dans un **Site Classé**, la mise en œuvre de panneaux capteurs solaires est interdite.

#### ***Les récupérateurs d'eau de pluie***

- Ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Leur coloration sera la plus proche de celle du support sur lequel ils s'appuient

#### ***Les pompes à chaleur et les appareils de climatisation***

- ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible de l'espace public,
- l'installation pourra être refusée en façade si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'aspect architectural de l'édifice notamment ceux protégés au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme, que ce soit directement ou indirectement par effet de co visibilité notamment

## **ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

1 - Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 - Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- Habitations et Hôtels : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de **2 places par logement** ou 1 place par chambre d'hôtel.
- Commerces, Bureaux : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

## **ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -**

Des plantations peuvent être imposées pour des parking non couverts (à raison de 1 arbre minimum pour 4 places)

Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage» , repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer.

La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées.

Ces surfaces doivent représenter 10% minimum de la surface parcellaire et comprendre un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

Pour les opérations autres qu'individuelles, 10% minimum du terrain d'assiette devra être réservé en espace planté à raison de 1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup>. Cet espace devra être unitaire et structurant.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

### **ARTICLE AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

### **ARTICLE AU 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet

## **CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

*La zone **2AU** est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra, en principe à moyen terme par la modification du Plan Local d'Urbanisme, après la réalisation d'un programme d'équipements pour la viabilité et les réseaux.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

#### **ARTICLE 2AU 1 –LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdites** :

- **les constructions, à destination de :**
  - **habitation**
  - **hébergement hôtelier**
  - **bureaux**
  - **commerce**
  - **artisanat**
  - **industrie**
  - **exploitation agricole ou forestière**
  - **fonction d'entrepôt**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**
- **les équipements collectifs**

#### **ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : les installations classées, les installations et travaux d'ouvrages publics s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant

### **ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Néant

### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES -**

La marge de reculement est de **5 m à partir l'alignement**.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou imposées;
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **D > H-3m**.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Néant



#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS**

Néant

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des ouvrages publics ou de service public de superstructure : château d'eau, antennes, etc... est limitée à **12m**.

#### **ARTICLE 2AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (ARTICLE 123.11 DU CU)**

Néant

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

Néant

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Néant

#### **ARTICLE 2AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant

#### **ARTICLE 2AU 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Néant

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

*Zone A*

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

**La zone A** est une zone naturelle réservée à l'activité agricole.

Il est distingué

- un **secteur Ai** correspondant à la zone inondable du PPRI

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –**

#### **ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

***Sont interdits les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2***

En **secteur inondable Ai** sont interdits ::

- Les constructions et remblais quel que soit leur hauteur sont interdits à l'exception de ceux réalisés pour des ouvrages publics d'intérêt général.
- Toute construction induisant un apport de population supplémentaire
- Ainsi que les occupations et utilisations visées dans le règlement du PPRI.

## ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

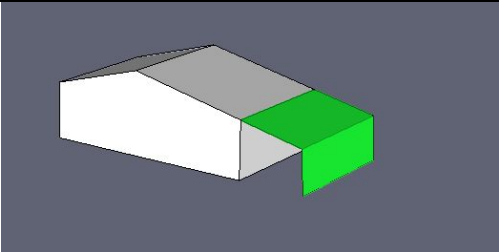
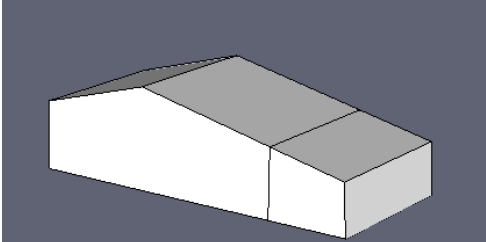
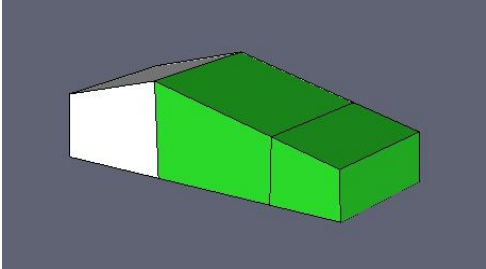
- Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole :
  - \* **les bâtiments, aménagements et installations** doivent être nécessaires à la production agricole.
  - \* **l'habitation** des personnes exerçant directement une activité effective de production et dont la présence sur place est nécessaire, à condition que le bâti s'implante à 100m maximum des bâtiments existants
  - \* **les installations nécessaires à la diversification** des activités agricoles, à l'accueil à la ferme, (vente directe, prestations diverses...) sous condition d'utilisation des bâtiments existants du corps de ferme ou d'implantation à 100 m maximum de ceux-ci.

*Ces activités doivent être nécessaires et liée à une production agricole effective sur l'exploitation concernée.*

Des distances différentes aux distances de 100,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de topographie et d'accès.

### En Zone A les habitations sont admises uniquement sous forme de :

- **extension** d'un bâtiment à usage d'habitation dans les conditions suivantes :
  - **Bâti existant inférieur à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher extension portant à 150m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher**
  - **Bâti existant de superficie supérieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante**  
(exemple : maison de 120m<sup>2</sup>, extension possible 30m<sup>2</sup>, maison de 200m<sup>2</sup> extension possible 60m<sup>2</sup>)
- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc) dans la **limite de 40m<sup>2</sup> de surface totale de ces annexes** sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois. L'implantation devra **être à 50m maxi de l'habitation principale**
- **changement de destination des bâtiments existants en habitation**, est autorisé à condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ou aux milieux naturels environnants.
- **adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU, définie comme suit :

<b>Habitation existante</b>	<b>Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation</b>
	
<i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i>	<i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i>
	
<i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i>	

▪ Illustration de la règle concernant l'**adaptation** à titre indicatif

**Dans les « éléments du paysage » protégés**, repérés en application de l'article L151-19du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites, sont admises, les voiries, les stationnements, les aménagements liés au réseau...etc

**Zone A**

## **SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –**

### **ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D' ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

Nouvelles constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération :

**Accès :** RD 4° catégorie : Hors agglomération, accès individuels autorisés sous réserve de conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché

### **ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **1 - Eau -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement -**

##### **a) - Eaux usées -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux textes en vigueur.

##### **b) - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique : **10m/ axe**,

Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances ou des risques (notamment en bordure des cours d'eau) ou pour l'extension de constructions existantes

Nouvelles constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération :

**Reculs :** RD 4°catégorie ' : recul minimum par rapport à l'axe : 15m, largeur chaussée plus accotements : 8m

**Par rapport aux cours d'eau** un recul de 10m minimum est imposé.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions (en dehors des annexes) doivent s'implanter à **4m au moins des limites séparatives**.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Par rapport aux cours d'eau** un recul de 10m minimum est imposé.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 m**.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

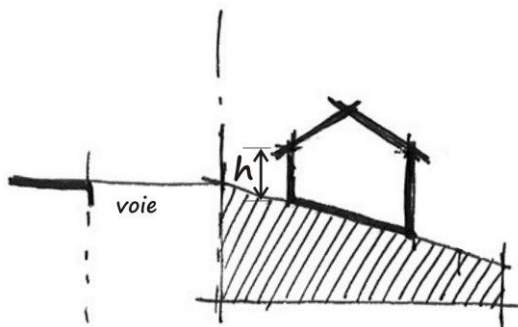
## ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1) – Hauteur des constructions :

La hauteur de tout point des constructions ne peut excéder

Habitation : **7m à l'égout**

Hauteur mesurée au point le plus haut du terrain



**Les annexes à l'habitation** sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**

Bâti d'exploitation agricole **9m au faitage**,.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques ainsi que pour les constructions d'intérêt général, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, sans dépasser la hauteur de l'existant.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (mentionnes au i de l'article 123.11 du CU)**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

**Bâti existant d'habitation**

La composition architecturale de chaque immeuble comprend des éléments caractéristiques qui dépendent de son époque de construction, de son histoire, de ses matériaux mis en œuvre, qu'il convient d'observer et de prendre en compte au cas par cas.

Lors de travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation

**Les façades**

***Parements :***

*Le parement de pierre* appareillée et d'enduit sera préservé dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en ragréage ou enduit au mortier de chaux, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

*Le parement enduit*: l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de chaux naturelle NHL à l'exception de NHL-Z. Les enduits de finition seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

La peinture sur enduit est interdite elle sera remplacée par l'application de badigeon ou de chaulage.

Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement recouvertes d'un enduit de protection.. Les façades en moellons laissés apparents et simplement jointoyés ne sont pas autorisées.

*La composition des façades* (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

L'isolation des façades lorsqu'elle est réalisée par l'extérieure ne sera pas autorisée si elle porte atteinte au décor ou à la modénature ou si elle porte atteinte à la volumétrie d'ensemble

***Ouvertures et fermetures***

***Les menuiseries extérieures :***

Les menuiseries bois existantes des baies seront maintenues ou refaites à l'identique sur les façades vues sur rue depuis l'espace public. La reprise des menuiseries se fera en changeant le dormant et en rapportant à l'intérieur la nouvelle structure (menuiseries type « rénovation » interdites).

Les profils, aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les portes d'entrée seront en bois naturel ou peint (blanc à exclure-.

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois » extérieurs au vitrage.

L'aspect bois vernis est proscrit. L'aspect de surface doit être naturel ou peint dans un ton mat ou satiné (blanc exclu).

***Les fermetures (volets)***

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le même ton que les pannes extérieures de charpente, contrefiches et bandeaux de toit.

Les volets (battants, coulissants ou roulants seront traités dans la même couleur sur l'ensemble d'une même façade (blanc ou bleu clair à exclure). L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Les volets roulants sont autorisés sur les façades privatives mais devront avoir la même couleur que les volets battants de la rue.

Les volets roulants sont interdits lorsqu'il existe des volets battants extérieurs.

**Les couvertures,**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux (tuiles canal – creuses-, plates, ou ardoises).

Le remplacement d'une couverture originelle en tuile canale par une tuile d'imitation « de type canal »(canal S, romane canal, double canal...) n'est pas autorisé.

Les fenêtres de toiture seront inscrites dans la composition des toits. Ils seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Dans la rue *du centre*, pour les immeubles à façade pignon en débords sur la voie publique et participant à la perspective urbaine depuis la porte de ville, la toiture doit être exclusivement en tuiles canal jusqu'au recouvrement du bandeau de toit (rattrapage en zinc non autorisé)

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois vernis est pros crit, le bois lorsqu'il est peint doit présenter un aspect mat ou satiné ( blanc non autorisé).

### **Les détails, modénatures**

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « site classé » la façade et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de la façade sur rue. Ils seront occultés par un volet de m »étal ou de bois peint dans le ton de la façade.

## **Extension du bâti existant d'habitation**

### **Implantation / Volumétrie**

Les constructions en extension doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère et l'architecture de la construction principale et du paysage urbain de la bastide.

### **Les façades**

#### ***Parements***

Dans le cas d'une architecture d'accompagnement de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Pour les extensions on privilégiera : les proportions, matériaux et colorations de l'existant.

### **Les couvertures,**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes, matériaux et colorations. Les couvertures en tuiles ne peuvent être qu'en tuiles canal(creuse) ou plates de type Marseille, les chiens assis ne sont pas autorisés

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte (*mat*) non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « sites classés » la façade et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de façade sur rue. Ils seront occultés par un volet de m »étal ou de bois peint dans le ton de la façade.



## **Bâti neuf**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures.

### **Implantation / Volumétrie**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales, sur base de plan rectangulaire, carré ou en L.

Les couvertures auront 40% de pente minimum

Les faitages doivent être parallèle ou perpendiculaires entre eux, et à la voie publique principale.

Les pans de toits ne seront pas supérieurs à quatre, les toitures terrasses sont admises mais en rez de chaussée et en accompagnement et de surface réduite et minoritaire par rapport à la couverture générale.

### **Les façades**

#### ***Parements :***

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect clair lisse et de texture fine, en évitant les couleurs (éviter les orangés, bleus, etc..)

La coloration des murs sera similaire à celle du bâti ancien présent dans la bastide (tons bleu, rose, vert...non autorisés).

#### ***Ouvertures et fermetures***

*Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale* les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les partitions des fenêtres seront harmonisées. L'aspect bois vernis est proscrit. L'aspect de surface doit être mat. Les volets roulants sont interdits lorsqu'il existe des volets battants extérieurs il existe rien on est dans le neuf). Les baies en façade sur rue seront pourvues de volets extérieurs bois, battants l'ensemble des volets d'une même construction (battants et roulants seront traités dans la même coloration.

### **Les couvertures**

Les couvertures seront en tuile avec une pente de 40 % minimum

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux (par exemple pour les tuiles plates pente plus importante que pour les tuiles canales)

Les pans de toits ne seront pas supérieurs à quatre, les toitures terrasses sont admises mais en rez-de-chaussée et en accompagnement et de surface réduite et minoritaire par rapport à la couverture générale

### **Les clôtures**

Les murs de clôture auront en moyenne 2m50 minimum de haut . des piliers viendront marquer le portail qui sera en bois lames verticales de différentes largeurs ou en ferronnerie avec un bardage vertical droit

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables**

*Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.*

### **Constructions existantes**

#### ***Isolation thermique des façades et toitures :***

Les bardages ou isolations par l'extérieur de nature à cacher la modénature d'une façade (moulures, bandeaux, encadrements de baies, bossages, sculptures...) ou à diminuer la perception de ses éléments caractéristiques (avant toits, par exemple) ou à surélever un bâti existant (hors surélévation d'un niveau complet) ,repérés au titre de l'art.L151-19du CU, ne sont pas autorisés.

#### ***Menuiseries :***

Pour conserver les menuiseries anciennes intéressantes et répondre aux préoccupations d'isolation thermique on privilégiera le remplacement du verre d'origine par un verre plus performant soit sous forme de double fenêtre, soit d'un vitrage épais, soit d'un double vitrage ou d'un sur-vitrage intérieur.

### **Règles communes existant et neuf :**

*Capteurs solaires thermiques* admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,

- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

*Dans tous les cas*, on privilégiera les mises en œuvre des capteurs solaires selon l'ordre croissant suivant :

7. l'implantation au sol,
8. sur les annexes
9. sur la couverture du bâtiment principal, on privilégiera une implantation éloignée du faîtage excepté pour les immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur lesquels la mise en œuvre de capteurs solaires est interdite

Sur les toitures des édifices situés dans un **Site Classé**, la mise en œuvre de panneaux capteurs solaires est interdite.

*Les récupérateurs d'eau de pluie*

- Ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Leur coloration sera la plus proche de celle du support sur lequel ils s'appuient

*Les pompes à chaleur et les appareils de climatisation*

- ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible de l'espace public,
- l'installation pourra être refusée en façade si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'aspect architectural de l'édifice notamment ceux protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, que ce soit directement ou indirectement par effet de co visibilité notamment

<b>Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles à usage d'activité agricole</b>
---

**Volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

**Matériaux**

Les matériaux nus sont interdits lorsqu'ils sont destinés à être revêtus tels que parpaings de ciment, etc. Aux teintes de façades claires seront préférées les teintes sombres de manière à atténuer l'impact visuel du bâti dans le paysage.

Les clôtures sont constituées d'un grillage.

**ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

---

Sans objet

**ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet

**ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Sans objet

## **TIITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La **zone N** est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels

- un **secteur Na** correspondant à l'abbaye d'Arthous
- un **secteur Nai** correspondant à l'abbaye d'Arthous située en zone inondable du PPRI
- un **secteur Ni** correspondant à la zone inondable du PPRI
- un **secteur Nj** correspondant à la zone destinée à la création de jardins familiaux

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

#### **ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdits les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2*

En **secteur Ni** :

- Les constructions et remblais quel que soit leur hauteur sont interdits à l'exception de ceux réalisés pour des ouvrages publics d'intérêt général.
- Toute construction induisant un apport de population est interdite
- Ainsi que les occupations et utilisations visées dans le règlement du PPRI.

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

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

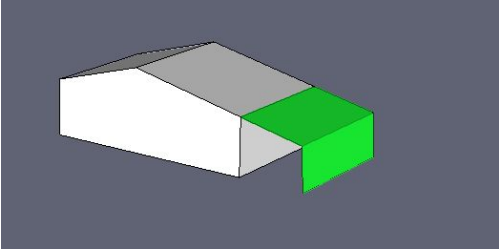
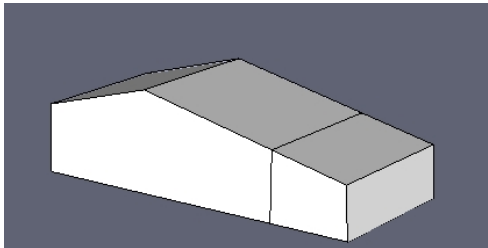
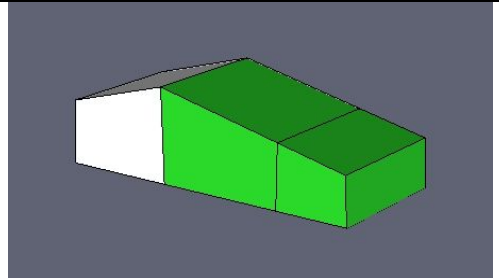
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- les constructions et installations légères nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique,
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'irrigation agricole sont les seules formes d'édifices autorisés au plan des exploitations agricoles

**en Zone N et le secteur Na sont admises uniquement sous forme de :**

- extension** d'un bâtiment à usage d'habitation en N ou de bâtiment d'intérêt général en secteur Na dans les conditions suivantes :
  - Bâti existant inférieur à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher extension portant à 150m<sup>2</sup> maximum la surface de plancher**
  - Bâti existant de superficie supérieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante**  
(exemple : maison de 120m<sup>2</sup>, extension possible 30m<sup>2</sup>, maison de 200m<sup>2</sup> extension possible 60m<sup>2</sup>)
- annexe** à l'habitation ou au bâtiment d'intérêt général en secteur Na (garage, abri de jardin, local technique, etc) dans la **limite de 40m<sup>2</sup> de surface totale de ces annexes** sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois. L'implantation devra **être à 50m maxi de l'habitation principale**
- changement de destination des bâtiments existants en habitation**, est autorisé à condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ou aux milieux naturels environnants.
- adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU, définie comme suit :

<i>Habitation existante</i>	<i>Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation</i>
	
<i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i>	<i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i>
	
<i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i>	

■ Illustration de la règle concernant l'**adaptation** à titre indicatif

**Dans les « éléments du paysage » protégés**, repérés en application de l'article L151-19du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites, sont admises, les voiries, les stationnements, les aménagements liés au réseau...etc

**Dans le secteur Ni**, les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardins destinés aux jardins familiaux dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface totale de ces annexes sur l'unité foncière

**Zone N**

## **SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

Nouvelles constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération : RD 4° catégorie : Hors agglomération, accès individuels autorisés sous réserve de conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché

### **ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **1 - Eau -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement -**

##### **a) - Eaux usées -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

##### **b) - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES -**

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit

- **habitation 10m/ axe, autre que habitation 8m / axe si la voie n'est pas une départementale**
- **15 m/axe dans le cas d'une départementale et quelle que soit la construction**

Nouvelles constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération : RD 4°catégorie : recul minimum par rapport à l'axe : 15m, largeur chaussée plus accotements : 8m

Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances ou des risques (notamment en bordure des cours d'eau) ou pour l'extension de constructions existantes

**Par rapport aux cours d'eau** un recul de 10m minimum est imposé.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $L \geq H - 3 \text{ m}$ .

Les constructions (en dehors des annexes) sont implantées **sur la limite séparative ou à 3 m au moins** de cette limite.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement de 3m.

**Par rapport aux cours d'eau** un recul de 10m minimum est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder **9m au faitage**.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques ainsi que pour les constructions d'intérêt général, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, sans dépasser la hauteur de l'existant.

**Les annexes à l'habitation** sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**



**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

<b>Bâti existant</b>
----------------------

La composition architecturale de chaque immeuble comprend des éléments caractéristiques qui dépendent de son époque de construction, de son histoire, de ses matériaux mis en œuvre, qu'il convient d'observer et de prendre en compte au cas par cas.

Lors de travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation

**Les façades**

***Parements :***

*Le parement de pierre* appareillée et d'enduit sera préservé dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en ragréage ou enduit au mortier de chaux, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

*Le parement enduit*: l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de chaux naturelle NHL à l'exception de NHL-Z. Les enduits de finition seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

La peinture sur enduit est interdite elle sera remplacée par l'application de badigeon ou de chaulage.

Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement recouvertes d'un enduit de protection.. Les façades en moellons laissés apparents et simplement jointoyés ne sont pas autorisées.

*La composition des façades* (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

L'isolation des façades lorsqu'elle est réalisée par l'extérieure ne sera pas autorisée si elle porte atteinte au décor ou à la modénature ou si elle porte atteinte à la volumétrie d'ensemble

***Ouvertures et fermetures***

***Les menuiseries extérieures :***

Les menuiseries bois existantes des baies seront maintenues ou refaites à l'identique sur les façades vues sur rue depuis l'espace public. La reprise des menuiseries se fera en changeant le dormant et en rapportant à l'intérieur la nouvelle structure (menuiseries type « rénovation » interdites).

Les profils, aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les portes d'entrée seront en bois naturel ou peint (blanc à exclure-).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois » extérieurs au vitrage.

L'aspect bois vernis est proscrit. L'aspect de surface doit être naturel ou peint dans un ton mat ou satiné (blanc exclu).

***Les fermetures (volets)***

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le même ton que les pannes extérieures de charpente, contrefiches et bandeaux de toit.

Les volets (battants, coulissants ou roulants seront traités dans la même couleur sur l'ensemble d'une même façade (blanc ou bleu clair à exclure). L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Les volets roulants sont autorisés sur les façades privatives mais devront avoir la même couleur que les volets battants de la rue.

Les volets roulants sont interdits lorsqu'il existe des volets battants extérieurs.

**Les couvertures,**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux (tuiles canal – creuses-, plates, ou ardoises).

Le remplacement d'une couverture originelle en tuile canal par une tuile d'imitation « de type canal » (canal S, romane canal, double canal...) n'est pas autorisé.

Les fenêtres de toiture seront inscrites dans la composition des toits. Ils seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Dans la rue *du centre*, pour les immeubles à façade pignon en débords sur la voie publique et participant à la perspective urbaine depuis la porte de ville, la toiture doit être exclusivement en tuiles canal jusqu'au recouvrement du bandeau de toit (rattrapage en zinc non autorisé)

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois vernis est proscrit, le bois lorsqu'il est peint doit présenter un aspect mat ou satiné (blanc non autorisé).

### **Les détails, modénatures**

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « site classé » la façade et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de la façade sur rue. Ils seront occultés par un volet de m » étal ou de bois peint dans le ton de la façade.

## **Extension du bâti existant**

### **Implantation / Volumétrie**

Les constructions en extension doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère et l'architecture de la construction principale et du paysage urbain de la bastide.

### **Les façades**

#### ***Parements***

Dans le cas d'une architecture d'accompagnement de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Pour les extensions on privilégiera : les proportions, matériaux et colorations de l'existant.

### **Les couvertures,**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes, matériaux et colorations. Les couvertures en tuiles ne peuvent être qu'en tuiles canal (creuse) ou plates de type Marseille, les chiens assis ne sont pas autorisés

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est interdite en façades sur rues. On cherchera à mettre en place du matériel de petite dimension, de teinte (*mat*) non brillante se rapprochant du fond sur lequel le matériel est posé.

Les compteurs seront intégrés dans des coffrets de type « sites classés » la façade et sans saillie par rapport au nu du mur extérieur de façade sur rue. Ils seront occultés par un volet de m » étal ou de bois peint dans le ton de la façade.

## **Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables**

*Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.*

### **Constructions existantes**

#### ***Isolation thermique des façades et toitures :***

Les bardages ou isolations par l'extérieur de nature à cacher la modénature d'une façade (moulures, bandeaux, encadrements de baies, bossages, sculptures...) ou à diminuer la perception de ses éléments caractéristiques (avant toits, par exemple) ou à surélever un bâti existant (hors surélévation d'un niveau complet) ,repérés au titre de l'art.L151-19du CU, ne sont pas autorisés.

#### ***Menuiseries :***

Pour conserver les menuiseries anciennes intéressantes et répondre aux préoccupations d'isolation thermique on privilégiera le remplacement du verre d'origine par un verre plus performant soit sous forme de double fenêtre, soit d'un vitrage épais, soit d'un double vitrage ou d'un sur-vitrage intérieur.

### **Règles communes existant et neuf :**

#### ***Capteurs solaires thermiques admis, à condition :***

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme

*Dans tous les cas, on privilégiera les mises en œuvre des capteurs solaires selon l'ordre croissant suivant :*

10. l'implantation au sol,
11. sur les annexes
12. sur la couverture du bâtiment principal, on privilégiera une implantation éloignée du faîtage excepté pour les immeubles protégés au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme sur lesquels la mise en œuvre de capteurs solaires est interdite

Sur les toitures des édifices situés dans un **Site Classé**, la mise en œuvre de panneaux capteurs solaires est interdite.

#### ***Les récupérateurs d'eau de pluie***

- Ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Leur coloration sera la plus proche de celle du support sur lequel ils s'appuient

#### ***Les pompes à chaleur et les appareils de climatisation***

- ils doivent être implantés de manière à être le moins visible possible de l'espace public,
- l'installation pourra être refusée en façade si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'aspect architectural de l'édifice notamment ceux protégés au titre de l'article L151-19du Code de l'urbanisme, que ce soit directement ou indirectement par effet de co visibilité notamment

## **ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)

**Dans les « éléments du paysage » protégés,** repérés en application de l'article L151-19du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les espaces de bois et arbres isolés doivent être maintenus ou remplacés. La suppression d'arbres repérés doit être justifiée par une opération le nécessitant par exemple pour la création d'un accès ne pouvant se réaliser par ailleurs.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

**ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

---

Sans objet

**ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet

**ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Sans objet