



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

## 4 – Règlement

| Procédure                                | Prescription | Arrêté     | Approbation |
|--|--------------|------------|-------------|
| Elaboration                              | 03.02.1984   | 29.04.1988 | 27.09.1988  |
| 1 <sup>ère</sup> modification            |              |            | 08.11.1989  |
| 1 <sup>ère</sup> révision                | 26.07.1989   | 18.07.1991 | 14.09.1992  |
| 1 <sup>ère</sup> modification            |              |            | 20.05.1997  |
| 2 <sup>ème</sup> modification            |              |            | 19.06.2000  |
| 2 <sup>ème</sup> révision                | 19.01.2006   | 28.2.2011  | 01.02.2012  |
| 1 <sup>ère</sup> modification            | 31.03.2015   |            | 05.12.2017  |
| 1 <sup>ère</sup> modification simplifiée | 14.06.2022   |            |             |

## MAIRIE DE BLAUZAC

Rue de l'Hôtel de Ville 30 700 BLAUZAC

Tel : 04 66 22 17 95

Fax : 04 66 22 24 90

mairie.blauzac@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

*PLU BLAUZAC – Règlement*

ID : 030-213000417-20231219-2023\_78-DE

## Sommaire

|   |            |
|---|------------|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES</b>   | <b>5</b>   |
|   |            |
| <b>Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>                 | <b>9</b>   |
| Chapitre I – ZONE UA  | 11         |
| Chapitre II – ZONE UB   | 23         |
| Chapitre III – ZONE UC  | 33         |
| Chapitre IV – ZONE UpU  | 45         |
| Chapitre V – ZONE Ue  | 53         |
|   |            |
| <b>Titre III – Dispositions applicables aux zones d’urbanisation future</b>   | <b>63</b>  |
| Chapitre I – SECTEURS IIAUa, IIAUb, IIAUc, IIAUD, IIAUep, II AUF              | 65         |
| Chapitre II – SECTEUR II AUp  | 77         |
| Chapitre III – ZONE IAU   | 85         |
|   |            |
| <b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>                | <b>91</b>  |
| ZONE A  | 93         |
|   |            |
| <b>Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</b> | <b>107</b> |
| ZONE N  | 109        |
|   |            |
| <b>RAPPORT DE PRESENTATION DU REGLEMENT</b>                                   | <b>119</b> |

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

*PLU BLAUZAC – Règlement*

ID : 030-213000417-20231219-2023\_78-DE

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Blauzac.

### LEXIQUE

#### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

#### Alignement

L'alignement constitue la limite entre le domaine public ouvert à la circulation générale et le domaine privé. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement »

#### Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

#### Extension

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

#### Emprise au sol

L'emprise au sol est définie par l'article R. 420--1 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (exception faite des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).

Sont également inclus dans l'emprise au sol :

- les constructions annexes (dont les surfaces non closes de type abri pour les voitures, auvents...),

Le coefficient d'emprise est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain.

#### Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (le faitage). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

#### Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

#### Voirie

C'est une voie ouverte à la circulation générale ; c'est une infrastructure équipée (chaussée bitumée ou bétonnée ou en concassé carrossable en tous temps) qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

*PLU BLAUZAC – Règlement*

ID : 030-213000417-20231219-2023\_78-DE

particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.  
Sont considérées comme voies, toute voie publique ou privée, existante ou à créer.  
Les liaisons piétonnes et les pistes cyclables ne constituent pas une voie.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

*PLU BLAUZAC – Règlement*

ID : 030-213000417-20231219-2023\_78-DE

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Chapitre 1 --- ZONE UA

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

### Section I --- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UA 1 --- Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article UA2 :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement, sauf cas particuliers prévus par l'article UA2.
- Les constructions nouvelles à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière.
  - industrielle,
  - d'entrepôt.
- Les terrains de campings ou de camping-car.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m, sauf précisions inscrits à l'article UA2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

Un terrain cultivé délimité sur le document graphique est inconstructible, conformément à l'article L. 151--23 du code de l'urbanisme.

#### Article UA 2 --- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat, sous réserve de ne pas être source de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- Les extensions des constructions existantes à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures

ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

- Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par l'article 7 ci-après.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UA 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

### Article UA 4 -- Desserte par les réseaux publics

#### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), de capacité suffisante.

#### Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation :

- des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet ;
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha (ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières

ou de cuve enterrée par exemple.

### **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ces câbles doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (les câbles seront si possible placés sous corniche ou génoise, le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales, et seront obligatoirement teintés comme le support).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

### **Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé

### **Article UA 6 --- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale. Cette disposition s'entend hors débords de toiture (génoises, corniches...) et hors balcons autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension, de surélévation ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- pour les constructions annexes (garage, remise à matériel, bûché, abri de jardin, piscine...);
- lorsqu'existe en limite de l'alignement un mur ancien ou une clôture ancienne présentant un intérêt patrimonial et qu'il convient à ce titre de conserver ;
- pour les piscines.

### **Article UA 7 --- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées sur au minimum une des limites séparatives latérales.

Sur la limite séparative latérale sur laquelle la construction n'est pas implantée et sur la limite de fond de parcelle, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 --- minimum 3 mètres).

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension, de surélévation ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

## **Article UA 8 --- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementée

## **Article UA 9 --- Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limité à 80% de la superficie de la dite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à la reconstruction, à la réhabilitation, au changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dont l'emprise au sol initiale dépasse 80% ;
- aux unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface.

## **Article UA 10 – Hauteur maximum des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres au faîtage, à l'exception de l'extension des constructions existantes qui pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

## **Article UA 11 --- Aspect extérieur**

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole ou commerciale.

### **Nuancier**

Les teintes des façades, des boiseries, des ferronneries, des serrureries de toutes les constructions seront exclusivement choisies dans le respect des teintes traditionnelles du village.

### **Constructions neuves**

#### **Implantation**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

## Volume

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente, alignement sur la rue ou sur la limite mitoyenne et tenir compte, dans leur architecture, des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

La création de terrasses couvertes en 1<sup>er</sup> étage est conseillée. Ce type de réalisation devra s'inspirer des loggias traditionnelles : piliers en pierres cubiques supportant une poutre servant de panne. Les arcades ne sont autorisées que dans le cas de pierres appareillées.

## Energies nouvelles

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration au bâtiment, d'installer les matériels utilisés dans la pente de la toiture le cas échéant.

## Façade

Les façades seront principalement en pierres ou enduites : la finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement gratté fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne...).

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointolement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

Le bois en revêtement extérieur est autorisé sur une partie de bâtiment (1/3 maximum) de manière à garder le « ton pierre » majoritaire sur l'ensemble de la construction. Il sera soit laissé naturel (couleur gris) soit peint selon les indications du nuancier.

## Toiture

Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite claire (le rouge étant interdit).

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 %. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures seront principalement à 2 pentes. Les toitures à 4 pans seront interdites.

Les souches de cheminées (sauf si le style architectural du bâtiment le justifie) seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étranger. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faîtage sauf impératif technique.

Les mini-toitures à une pente sont à proscrire, exception faite pour les bâtiments de moins de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de piscine ou de jardin, garage .....).

## Clôture

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), s'applique.

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

En bordure de voirie, elles seront constituées par des murs en pierres ou enduits, traités en arrondi (chaperon) sur le dessus.

Les compteurs seront encastrés dans le mur et dissimulés derrière un volet en tôle peinte ou en bois peint de la

couleur des volets.

## **Restauration de bâtiments anciens**

### **Principes généraux**

Les édifices anciens sont caractérisés par l'emploi des matériaux traditionnels : la pierre, la chaux, le bois, la tuile, le zinc... Les projets de réhabilitation utiliseront donc ces matériaux.

Les matériaux de substitution modernes : le béton moulé, le ciment, les plaques de toitures, les tuyaux en PVC... seront systématiquement écartés lorsque leur implantation les laisserait visibles en façade ou en toiture.

Les éléments en pierres appareillées, encadrements de baies, marches notamment, seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux ayant servis à leur construction.

L'emploi de carrelage sur les marches est formellement interdit.

### **Volume**

L'architecture et le volume des bâtiments devront absolument être respectés.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect du caractère d'origine du bâtiment existant.

En ce qui concerne les annexes ou extensions : les percements et les revêtements de façades seront exécutés en harmonie avec l'architecture du bâtiment existant notamment en matière de volumétrie et de colorimétrie.

Le vocabulaire architectural sera soit contemporain, soit identique à celui de la construction existante.

### **Façades**

Le traitement du parement en pierres apparentes ou en enduit se décidera selon l'analyse architecturale du bâtiment et notamment celle des encadrements de baies en pierres taillées :

- Si ceux-ci sont rectilignes et en légère saillie du mur en moellon le mur sera ré-enduit avec blocage de l'enduit au niveau de ces encadrements en pierres dures.
- Si les encadrements en pierres dures sont au même nu que le mur (sur les bâtiments les plus anciens) celui-ci sera rejointoyé.

Les édifices anciens dépourvus d'enduit au départ (remises) seront conservés en l'état (sauf problèmes d'infiltrations).

Les édifices enduits seront à priori ré-enduits (sauf si l'état des pierres et des encadrements permet le décroûtage, voir ci-avant) en restituant la décoration ancienne existante (décors de faux appareillages creusés en relief dans l'enduit, dessin de bandeaux sous toiture ou séparatifs...).

Le décroûtage des enduits existants, notamment en ciment, sera réalisé avec soin, sans élargissement exhaustif des joints autour des moellons. Une attention particulière sera apportée au décroûtage et nettoyage des éléments architecturaux (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, balcons...)

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle et sables colorés.

La finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement gratté fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne... (sauf décor ancien préexistant à restituer).

L'enduit sera bloqué au niveau des éléments de modénature en pierres dures s'ils sont en relief ou s'ils sont au ras de la façade en mourant sur ceux-ci (sans tourner autour des pierres).

*Rejointoiement* : le mortier de rejointoiement sera traditionnel à la chaux naturelle et sables colorés non tamisés, d'aspect gratté au nu de la pierre avec la tranche de la truelle. La teinte se rapprochera de celle des pierres ou de l'ancien mortier. Il donnera l'impression d'un enduit usé par le temps, laissant apparaître la pierre de blocage. Les joints, réalisés au nu des pierres (non creusés) et teintés de la même couleur que celles-ci seront pratiquement invisibles.

### **Fenêtres et percements**

Les percements seront verticaux, avec une proportion (hauteur x largeur) équivalente à 1,5 pour 1. Au 2<sup>ème</sup> et dernier étage (étage d'attique) la proportion sera carrée.

Toutes les baies comporteront un encadrement, celui-ci étant soit en saillie soit au nu de la façade.

La création d'appuis débordant en béton ou en carrelages est interdite.

### **Menuiseries**

Les menuiseries seront, selon leur état de conservation, soit restaurées par greffes... soit refaites à neuf à l'identique des modèles existants.

Elles seront en bois, serrureries métalliques ou exceptionnellement en aluminium pour les bâtiments étant soumis à des contraintes exceptionnelles d'humidité. Les lasures et les vernis sont exclus sauf pour certains éléments en bois noble (chêne ou bois fruitier).

Les fenêtres seront à petits « bois » et à deux ouvrants, sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm.

Les contrevents, rabattables en façade, seront exécutés suivant la technique traditionnelle ; leur dessin s'inspirera des modèles anciens présents sur la commune (type doublés-cloutés, type pentures et contre-pentures avec emboîtures).

Les volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur seront à larges planches.

Les ferrures seront à pentures métalliques peintes de la même couleur que les volets. Les barres et écharpes (Z) sont interdites.

### **Ferronnerie**

Les anciennes ferronneries seront soit restaurées soit restituées en s'inspirant des modèles anciens. La réutilisation de matériaux anciens traditionnels de la région est autorisée.

La mise en place d'éléments de ferronneries est à limiter à la création ou à la restauration des grands portails métalliques fermant les cours.

Sur les loggias, la pose de garde-corps sera réalisée en maçonnerie.

Dans tous les cas, lorsque la création d'un élément de ferronnerie sera nécessaire, celui-ci sera obligatoirement réalisé au moyen de barreaux verticaux, de dessin sobre, exécutés à fer plat ou carré et peints.

### **Toiture**

Les toitures seront en tuile canal en terre cuite claire.

Les toitures terrasses accessibles seront intégrées aux édifices anciens.

La réalisation d'une loggia couverte en étage est autorisée.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étranger. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faitage sauf impératif technique.

Les génoises seront décapées et ragrées avec du tuileau (terre cuite). La peinture en rouge n'est pas autorisée.

Les mini-toitures à une pente sont à proscrire exception faite pour les bâtiments de moins de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de piscine ou de jardin, garage .....).

### Divers

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, gouttières et descentes d'eau, seront en zinc avec dauphin en fonte.

Les édifices anciens dépourvus de gouttières et descentes d'eau, dotés de génoises et de tuiles d'égouts à fort débord seront maintenus dans leur aspect naturel (sauf nécessité d'évacuer les eaux loin des façades).

L'implantation d'appareils de climatisation sur consoles en façade sur rue ou sur balcons est interdite ; il en va de même pour les paraboles hertziennes ou paraboliques. Ces éléments seront placés dans les courettes et parties privatives des propriétés où ils seront invisibles de l'espace public.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

## Article UA 12 – Stationnement

### Stationnement des véhicules automobiles

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

### Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement

dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

### **Article UA 13 --- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les plantations remarquables par leur âge ou leur taille devront être prioritairement préservées, sauf contrainte sanitaire.

On limitera l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprès.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Supprimé

## Chapitre 2 --- ZONE UB

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UB 1 --- Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article UB2 :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement, exception faite de celles autorisées en application de l'article UB 2.
- Les constructions nouvelles à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles visées à l'article UB 2,
  - industrielle,
  - d'entrepôt.
- Les terrains de campings ou de camping-car.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l'exception de ceux visés à l'article UB 2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

#### Article UB 2 --- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat, sous réserve de ne pas être sources de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, dans un rayon de 50 mètres du siège d'exploitation et les extensions des constructions existantes à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UB. Toutes justifications

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

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par l'article 7 ci-après.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UB 3 --- Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à la voie. De même les parkings privatifs non clos existants à la date d'approbation du présent PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

### **Article UB 4 --- Desserte par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

#### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation :

- des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet ;
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes

retenus de 7 l/s/ha (ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple

#### **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ces câbles doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (les câbles seront si possible placés sous corniche ou génoise, verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales, et seront obligatoirement teintés comme le support).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

#### **Article UB 5 --- Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé

#### **Article UB 6 --- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

En cas de recul, les constructions seront implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus, ni aux piscines n'excédant pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article UB 7 --- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 --- minimum 3 mètres).

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne

respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

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

La distance entre deux constructions, non accolées, implantées sur une même propriété doit être au moins de 3 mètres.

## **Article UB 9 --- Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie de la dite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à la reconstruction, la réhabilitation, au changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dont l'emprise au sol initiale dépasse 40%.

## **Article UB 10 --- Hauteur maximum des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 8 mètres au faîtage, à l'exception de l'extension des constructions existantes qui pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

## **Article UB 11 --- Aspect extérieur**

### **Aspect extérieur**

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole ou commerciale.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation, de qualité ou de prise en compte du développement durable.

### **Nuancier**

Les teintes des façades, des boiseries, des ferronneries, des serrureries de toutes les constructions seront exclusivement choisies dans le respect des teintes traditionnelles du village.

### **Implantation**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

### **Volume**

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente, alignement sur la rue ou sur la limite mitoyenne et tenir compte, dans leur architecture, des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

La création de terrasses couvertes en 1<sup>er</sup> étage est conseillée. Ce type de réalisation devra s'inspirer des loggias traditionnelles : piliers en pierres cubiques supportant une poutre servant de panne. Les arcades ne sont autorisées que dans le cas de pierres appareillées.

### **Energies nouvelles**

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il est requis, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés dans la pente de la toiture le cas échéant.

### **Façade**

Les façades seront principalement en pierres ou enduites : la finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement gratté fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne...).

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

Le bois en revêtement extérieur est autorisé sur une partie de bâtiment (1/3 maximum).

### **Toiture**

Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite claire, (le rouge étant interdit)..

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 %. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures seront principalement à 2 pentes. Les toitures à 4 pans seront interdites. Les mini-toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments de moins de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abri de piscine ou de jardin, garage .....).

Les souches de cheminées (sauf si le style architectural du bâtiment le justifie) seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étranger. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faîtage sauf impératif technique. Les toitures à une pente sont à proscrire sauf si elles sont adossées à une construction.

### **Clôture**

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), s'applique.

En limite des voies et emprises publiques :

- les clôtures seront constituées soit par des murs en pierres, ou enduits traités en arrondi (chaperon) sur le dessus soit par un simple grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie vive,
- leur hauteur maximale est de 1,80 m.

Les compteurs seront encastrés dans le mur et dissimulés derrière un volet en tôle peinte ou en bois peint selon les couleurs du nuancier.

## **Article UB 12 --- Stationnement**

### **Stationnement des véhicules automobiles**

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

En particulier, il est exigé au minimum

- Pour les constructions d'habitation
  - Par lot : 2 places de stationnement (dont une place de parking non close) pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.
  - Par opération d'ensemble : en sus, 1 place pour 2 lots créés.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> surface de plancher de construction.
- Pour les hôtels et les restaurants :
  - 1 place de stationnement par chambre.
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
- Pour les établissements à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

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

### **Conformément à l'article L. 151--33 du Code de l'Urbanisme :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151--30 et L. 151--32, elle ne peut plus

être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

### **Article UB 13 --- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les opérations d'ensemble :

- les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 50 m<sup>2</sup>,
- les surlargeurs de voies permettant le stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places ou de plantations arbustives au moins équivalents en emprise.

On limitera l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprès.

Les espaces libres de toute construction devront, dans la limite de 50 % minimum de la superficie de chaque terrain ou de chaque lot, être non imperméabilisés et plantés d'essences locales.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article UB 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Supprimé

## Chapitre 3 --- ZONE UC

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UC 1 --- Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article UC2**

**Dans toutes les zones UC :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.
- Les constructions nouvelles à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - industrielle,
  - artisanale,
  - de commerce,
  - d'entrepôt.
- Les terrains de campings ou de camping-car.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l'exception de ceux visés à l'article Uc2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

**De plus dans les secteurs Uc2p et UC3ap :**

- Les constructions nouvelles à destination :
  - d'hébergement hôtelier.

**Sont interdites, de plus, dans la zone inondable :**

- Toute construction nouvelle, à l'exception des extensions mentionnées à l'article UC2.

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

**Sont autorisés sous conditions :**

### Dans toutes les zones UC :

- Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UC. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### Sont autorisées sous conditions dans la zone inondable :

- L'extension des constructions existantes, dans les conditions suivantes :
  - Pour les logements, une extension maximum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, avec des mesures compensatoires sur l'extension et l'existant.
  - Pour les locaux d'activités existants : une extension maximum de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, avec des mesures compensatoires sur l'extension et l'existant.
- Interdiction de tout changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

**En outre, en secteurs UC1a, UC3a et UC3ap,** les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes sont conditionnées à l'avis favorable du SPANC, en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par l'article 7 ci-après.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UC 3 --- Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à la voie. De même, les parkings privatifs non clos existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres

## **Article UC 4 --- Desserte par les réseaux publics**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux usées**

#### **Secteurs Uc1, Uc2p et Uc3**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

#### **Secteurs Uc1a, Uc3a et Uc3ap**

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs autonomes conformes aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à l'avis du SPANC.

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation :

- des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet ;
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha (ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

### **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

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

Supprimé

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

Des marges de recul inconstructibles sont instaurées sur les documents graphiques.

En dehors de celles--ci :

- Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation publique.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci--dessus, ni aux piscines n'excédant pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Des marges de recul inconstructibles sont instaurées sur les documents graphiques.

En dehors de celles--ci :

- les nouvelles constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.
- si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2$  --- minimum 3 mètres).

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci--dessus.

Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 10 mètres par rapport à l'espace boisé classé défini au plan de zonage. Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La distance entre deux constructions non accolées, implantées sur une même propriété doit être au moins de 3 mètres.

## **Article UC 9 --- Emprise au sol**

### **Dans le secteur UC1**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 30% de la superficie de la dite unité foncière.

### **Dans le secteur UC2p**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 25% de la superficie de la dite unité foncière.

#### **Dans les secteurs UC1a, UC3, UC3a et UC3ap**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 20% de la superficie de la dite unité foncière.

**Sur l'ensemble des secteurs UC1, UC2p, UC1a, UC3a et UC3ap**, les emprises au sol maximum ci-dessus définis ne s'imposent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à la reconstruction, la réhabilitation, au changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dont l'emprise au sol initiale dépasse le seuil fixé.

### **Article UC 10 --- Hauteur maximum des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

#### **Secteurs Uc1, Uc1a et Uc2p**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception de l'extension des constructions existantes qui pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

#### **Secteurs Uc3, UC3a et UC3ap**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère et à un seul niveau en rez-de-chaussée, à l'exception de l'extension des constructions existantes qui pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

### **Article UC 11 --- Aspect extérieur**

#### **Aspect extérieur**

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel.

Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments. Elles en sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation, de qualité et de prise en compte du développement durable.

#### **Nuancier**

Les teintes des façades, des boiseries, des ferronneries, des serrureries de toutes les constructions seront exclusivement choisies dans le respect des teintes traditionnelles du village.

## Implantation

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

## Volume

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente, alignement sur la rue ou sur la limite mitoyenne et tenir compte, dans leur architecture, des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il est requis, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés dans la pente de la toiture le cas échéant.

## Façade

Les façades seront principalement en pierres ou enduites : la finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement gratté fin, écrasé (pas d'enduits matières, à la tyrolienne...).

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

Le bois en revêtement extérieur est autorisé.

## Toiture

Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite claire, (le rouge étant interdit).

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35% ; les toitures terrasses sont également autorisées.

Les toitures seront principalement à 2 pentes. Les toitures à 4 pans seront interdites.

Les toitures à une pente sont à proscrire sauf si elles sont adossées à une construction ainsi que pour les constructions annexes ne dépassant pas 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Clôture

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

Sous réserve des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), en limite des voies et emprises publiques :

- Les clôtures seront constituées soit par des murs en pierres, ou enduits traités en arrondi (chaperon) sur le dessus soit par un simple grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie vive,
- leur hauteur maximale sera de 1,80 m.

En limite avec la zone agricole ou naturelle :

- les clôtures seront constituées par un simple grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie vive.

- leur hauteur maximale sera de 1,80 m.

## **Article UC 12 – Stationnement**

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

### **Stationnement des véhicules automobiles**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions d'habitation
  - Par lot : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée, dont 1 place au moins sur l'emprise du lot.
  - Par opération d'ensemble : en sus, 1 place pour 2 lots créés.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Pour les hôtels et les restaurants
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

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

### **Conformément à l'article L. 151--33 du Code de l'Urbanisme :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151--30 et L. 151--32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111--14--4 et R. 111--14--5

du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

### **Article UC 13 --- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Sur les espaces boisés classés inscrits au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

On limitera l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprès.

#### **Hors secteurs UC2p et UC3ap :**

Les espaces libres de toute construction devront, dans la limite de 50 % minimum de la superficie de chaque terrain ou de chaque lot, être non imperméabilisés et plantés d'essences locales.

#### **Dans les opérations d'ensemble :**

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 50 m<sup>2</sup>.
- Les surlargeurs de voies permettant le stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places ou de plantations arbustives au moins équivalents en emprise.

#### **Dans les secteurs UC2p et UC3ap**

Les espaces libres de toute construction devront, dans la limite de 70 % minimum de la superficie de chaque terrain ou de chaque lot, être non imperméabilisés et plantés d'essences locales.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article UC 14 --- Coefficient d'Occupation du Sol**

Supprimé

## Chapitre 4 --- ZONE Upu

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Upu 1 --- Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article Upu 2 :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.
- Les constructions nouvelles à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - industrielle,
  - artisanale,
  - de commerce,
  - de bureaux,
  - d'habitat,
  - d'hébergement hôtelier,
  - d'entrepôt.
- Les terrains de campings ou de camping-car.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l'exception de ceux mentionnés à l'article Upu 2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

#### Article Upu 2 --- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone Upu. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## Section II – Conditions de l’occupation du sol

### Article Upu 3 --- Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du Code Civil.

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

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à la voie. De même, les parkings privatifs non clos existants à la date d’approbation du PLU ne pourront être supprimés, l’implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

### Article Upu 4 --- Desserte par les réseaux publics

#### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

#### Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l’absence de réseau d’eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant :

- l’évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet,
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d’emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d’un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha (ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d’autorisation d’urbanisme).

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

#### Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie

électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

### **Article Upu 5 --- Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé

### **Article Upu 6 --- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

En cas de recul, les constructions seront implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

### **Article Upu 7 --- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 --- minimum 3 mètres).

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

### **Article Upu 8 --- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions, non accolées, implantées sur une même propriété, doit être au moins de 3 mètres.

### **Article Upu 9 --- Emprise au sol**

Non réglementée.

### **Article Upu 10 --- Hauteur maximum des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception de l'extension des constructions existantes qui pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

### **Article Upu 11 --- Aspect extérieur**

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation, de qualité ou de prise en compte du développement durable.

#### **Nuancier**

Les teintes des façades, des boiseries, des ferronneries, des serrureries de toutes les constructions seront exclusivement choisies dans le respect des teintes traditionnelles du village.

#### **Implantation**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

#### **Volume**

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain.

#### **Energies nouvelles**

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il est requis, il est obligatoire pour l'intégration au bâtiment d'installer le matériel utilisé dans la pente de la toiture le cas échéant.

#### **Clôture**

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

### **Article Upu 12 --- Stationnement**

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

### **Article Upu 13 --- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 50 m<sup>2</sup>.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places ou de plantations arbustives au moins équivalents en emprise.

On limitera l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprès.

## **Section II – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article Upu 14 --- Coefficient d'Occupation du Sol**

Supprimé

## Chapitre 5 --- ZONE Ue

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ue 1 --- Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article Ue 2 :**

- Les constructions à destination d'habitat.
- Les terrains de campings ou de camping-car.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l'exception de ceux visés à l'article Ue 2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

#### Article Ue 2 --- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone Ue. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par l'article 7 ci-après.

## Section II – Conditions de l’occupation du sol

### Article Ue 3 --- Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du Code Civil.

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

### Article Ue 4 --- Desserte par les réseaux publics

#### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

#### Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l’absence de réseau d’eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant :

- l’évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet,
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d’emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d’un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha (ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d’autorisation d’urbanisme).

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

#### Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie électrique ainsi qu’aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d’ordre technique s’y opposent. Dans ce cas, l’installation devra être la plus discrète possible.

## **Article Ue 5 --- Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé

## **Article Ue 6 --- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus, ni dans les voies internes aux opérations.

## **Article Ue 7 --- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2 --- minimum 5 mètres).

Ce minimum de 5 m est augmenté à 8 m pour la limite séparative correspondant aux limites des zones UC1 et II AUf.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

## **Article Ue 8 --- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions, non accolées, implantées sur une même propriété, doit être au moins de 3 mètres.

## **Article Ue 9 --- Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments implantés sur une unité foncière ne devra pas excéder 35 % de la superficie totale de ladite unité foncière.

## **Article Ue 10 --- Hauteur maximum des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception de l'extension des constructions existantes qui pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

## **Article Ue 11 --- Aspect extérieur**

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

### **Nuancier**

Les teintes des façades, des boiseries, des ferronneries, des serrureries de toutes les constructions seront exclusivement choisies dans le respect des teintes traditionnelles du village.

### **Implantation**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

### **Les bâtiments**

Les façades et les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades crépies,
- soit en bardage bois ou métal de teintes indiquées dans le nuancier,
- soit en fibrociment (pst) teinté dans la masse, pour les couvertures.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier d'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés soit invisibles de l'espace public proche ou de les intégrer aux volumes existants (pas de capteurs « posés en pente différente de celle de la toiture). Ils devront assurer la fonction de couvert et d'étanchéité de la toiture.

Les capteurs solaires et photovoltaïques sont interdits en façade ; seule la pose en auvent pourra être autorisée.

### **Clôture**

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

En limite des voies et emprises publiques et en limite avec la zone agricole :

- les clôtures seront constituées par un simple grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie vive,
- leur hauteur maximale sera de 2,00 m.

## Article Ue 12 --- Stationnement

### Stationnement des véhicules automobiles

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat
  - Une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher de construction
  - À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage de commerce : une surface au moins égale à 150 % de la surface de vente de construction.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Pour les hôtels et les restaurants
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - et le cas échéant, 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

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

### **Conformément à l'article L. 151--33 du Code de l'Urbanisme :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151--30 et L. 151--32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111--14--4 et R. 111--14--5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au

rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

### **Article Ue 13 --- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement ainsi que les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain. Ces arbres, d'essence locale, peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

On limitera l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprès.

## **Section III – Possibilités maximale d'occupation du sol**

### **Article Ue 14 --- Coefficient d'Occupation du Sol**

Supprimé

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Chapitre 1 – SECTEURS II AUa, II AUb, II AUd, II AUep et II AUf

Les règles suivantes s’appliquent aux terrains existants ainsi qu’aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

### Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### Article IIAU 1 --- Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, sauf conditions précisées à l’article IIAU 2 :**

- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.
- Les constructions nouvelles à destination :
  - d’exploitation agricole ou forestière,
  - industrielle,
  - d’entrepôt.
- Les constructions nouvelles à destination :
  - d’habitat à l’exception de celles visés à l’article II AU 2,
  - de commerce à l’exception de celles visés à l’article II AU 2,
  - d’artisanat à l’exception de celles visés à l’article II AU 2,
  - de bureaux à l’exception de celles visés à l’article II AU 2,
  - d’hébergement hôtelier à l’exception de celles visés à l’article II AU 2.
- Les terrains de campings ou de camping-car.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et d’une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l’exception de ceux visés à l’article IIAU 2.
- Les parcs d’attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les éoliennes.
- Les centrales de production d’électricité photovoltaïque.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d’un projet admis sur la zone.

#### Article IIAU 2 --- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

##### Dans le secteur IIAUa

Les constructions nouvelles à destination d’habitation, de bureaux, de commerces, d’artisanat, d’hébergement

hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble unique respectant les orientations d'aménagement.

30% au moins du programme de logements de l'opération d'ensemble devront être affectés à du logement locatif social.

#### **Dans les secteurs IIAUd et IIAUf**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation, de bureaux, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble par secteur (IIAUd et IIAUf) respectant les orientations d'aménagement.

Tout projet à usage d'habitation doit affecter 20 % au moins du nombre total de logements à du logement locatif social. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter 20 % des logements s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus sur chacune de ces opérations.

#### **Dans les secteurs II AUb1p, II AUb2p, II AUb3p, II AUb4p et II AUb5p :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation, de bureaux et d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble unique à l'échelle du secteur IIAUb1p et au fur et à mesure de la réalisation des équipements sur les secteurs IIAUb2p, IIAUb3p, IIAUb4p et IIAUb5p, dans le respect des orientations d'aménagement.

En secteur IIAUb1p, 10% au moins du programme de logements de l'opération d'ensemble devront être affectés à du logement locatif social.

#### **Dans le secteur II AUep,**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation, de bureaux, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble unique, respectant les orientations d'aménagement.

Tout projet à usage d'habitation doit affecter 10 % au moins du nombre total de logements à du logement locatif social. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter 10 % des logements s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus sur chacune de ces opérations.

#### **Dans l'ensemble des secteurs :**

- Les affouillements ou les exhaussements de sols nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IIAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par l'article 7 ci-après.

## Section II – Conditions de l’occupation du sol

### Article IIAU 3 --- Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du Code Civil.

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

La voirie publique ou privée devra répondre aux dispositions en matière de sécurité et d’accessibilité aux personnes en situation de handicap.

La création d’accès privés sur le réseau routier départemental est soumise à l’autorisation du gestionnaire qui peut s’y opposer pour des raisons de sécurité routière. En ce sens, les orientations d’aménagement des zones IIAU prévoient la réalisation d’accès groupés.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à la voie. De même, les parkings privatifs non clos existants à la date d’approbation du PLU ne pourront être supprimés, l’implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

#### **Secteur IIAUep**

Les voies secondaires présenteront une largeur de 9.5m minimum organisées selon le principe suivant : un trottoir (environ 1,5 m), une chaussée double sens (environ 5 m), du stationnement longitudinal planté d’arbres de hautes tiges entrecoupé d’espaces plantés d’arbustes (environ 2,5 m)

### Article IIAU 4 --- Desserte par les réseaux publics

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

#### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l’écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l’absence de réseau d’eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son

terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant :

- l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet,
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha (ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

#### **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

### **Article IIAU 5 --- Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé

### **Article IIAU 6 --- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Secteur IIAUa**

##### **Le long de la RD 736 :**

- les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou projetée ou avec un micro retrait (2 m maximum). La bande de retrait sera alors paysagée.
- les constructions annexes hors garage et piscine enterrée (remise à matériel, bûcher, abri de jardin...), entre la construction et la RD 736 sont interdites.

**Pour les autres voies :** les nouvelles constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale soit avec un retrait de 4 m minimum. Les constructions annexes (remise à matériel, bûcher, abri de jardin...) sont toutefois autorisées dans la bande comprise entre l'alignement et 4,00 m.

Les piscines n'excédant pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel devront respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Secteurs IIAUb1p, IIAUb2p, IIAUb3p, IIAUb4p, IIAUb5p, IIAUd, IIAUep et IIAUf**

##### **Le long de la RD 736 :**

- les nouvelles constructions doivent être implantées soit avec un retrait de 4 m, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou projetée soit avec un micro retrait (2 m maximum). La bande de retrait sera alors paysagée.
- les constructions annexes hors garage et piscine enterrée (remise à matériel, bûcher, abri de jardin...), entre la construction et la RD 736 sont interdites.

**Pour les autres voies :** les nouvelles constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou

emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale soit avec un retrait de 4 m minimum.

Les constructions annexes (remise à matériel, bûcher, abri de jardin...) sont toutefois autorisées dans la bande comprise entre l'alignement et 4,00 m.

Les piscines n'excédant pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel devront respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

## **Article IIAU 7 --- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Secteur IIAUa**

Les nouvelles constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale, voire sur les deux limites séparatives latérales pour le front bâti situé le long de la RD 736, exception faite des limites séparatives correspondant aux limites du secteur IIAUa le long desquelles les constructions devront obligatoirement respecter un retrait au moins égal à  $H/2$ , minimum 3 m ; des ruptures du front bâti pourront toutefois être ménagées conformément aux prescriptions de l'orientation d'aménagement.

### **Autres secteurs II AU**

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2$  --- minimum 3 mètres).

## **Article IIAU 8 --- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article IIAU 9 --- Emprise au sol**

### **Sur les secteurs IIAUb1p, IIAUb2p, IIAUb3p, II AU4bp, II AUb5p et II AUep**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments implantés sur une unité foncière ne devra pas excéder 25 % de la superficie totale de ladite unité foncière ; dans le cas d'opérations d'ensemble, ce pourcentage maximal se définit en référence à la superficie de l'opération.

### **Sur le secteur IIAUa**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments implantés ne devra pas excéder 35 % de la superficie totale du secteur soumis à opération d'ensemble unique.

### **Sur les secteurs IIAUe, IIAUd et IIAUf**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments implantés sur une unité foncière ne devra pas excéder 30 % de la

superficie totale de ladite unité foncière ; dans le cas d'opérations d'ensemble, ce pourcentage maximal est défini en référence à la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

## **Article IIAU 10 --- Hauteur maximum des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

### **Secteur IIAUa**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **Secteurs IIAUb1p, IIAUb2p, IIAUb3p, IIAUd, IIAUep et II AUF**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

## **Article IIAU 11 --- Aspect extérieur**

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation, de qualité, de prise en compte du développement durable.

### **Nuancier**

Les teintes des façades, des boiseries, des ferronneries, des serrureries de toutes les constructions seront exclusivement choisies dans le respect des teintes traditionnelles du village.

### **Implantation**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

### **Volume**

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain.

### **Energies nouvelles**

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il est requis, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés dans la pente de la toiture le cas échéant.

## Façade

Les façades seront principalement en pierres ou enduites : la finition des enduits sera talochée, lissée, écrasé éventuellement gratté fin (pas d'enduits matières, à la tyrolienne...).

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

Le bois en revêtement extérieur est autorisé.

## Toiture

Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite claire, (le rouge étant interdit).

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 %.

Les toitures seront principalement à 2 pentes. Les toitures à 4 pans seront interdites.

Les toitures à une pente sont à proscrire sauf si elles sont adossées à une construction et pour les constructions annexes de moins de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Les toitures terrasses sont interdites en secteur II AUa ; elles sont autorisées sur les autres secteurs.

## Clôture

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

Sous réserve des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), en limite des voies et emprises publiques :

- les clôtures seront constituées soit par des murs en pierres, ou enduits traités en arrondi (chaperon) sur le dessus soit par un simple grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie vive,
- leur hauteur maximale est de 1,80 m.

Les compteurs seront encastrés dans le mur et dissimulés derrière un volet en tôle peinte ou en bois peint.

En limite avec la zone agricole ou naturelle :

- les clôtures seront constituées par un simple grillage plastifié vert foncé doublé d'une haie vive,
- leur hauteur maximale est de 1,80 m.

## Article IIAU 12 – Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions d'habitation
  - Par lot : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée, dont 1

- place au moins sur l'emprise du lot.
- Par opération d'ensemble : en sus, 1 place pour 2 lots créés.
  - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
  - Pour les constructions à usage de commerces / 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
  - Pour les hôtels et les restaurants
    - 1 place de stationnement par chambre,
    - 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

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

### **Conformément à l'article L. 151--33 du Code de l'Urbanisme :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151--30 et L. 151--32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111--14--4 et R. 111--14--5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

### **Article IIAU 13 --- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

On limitera l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprès.

#### **Dans les secteurs II AUa, II AUd et II AUf**

Les espaces libres de toute construction devront, dans la limite de 50 % minimum de la superficie de chaque terrain ou de chaque lot, être non imperméabilisés et plantés d'essences locales.

#### **Dans les secteurs II AUb1p, II AUb2p, II AUb3p, IIAUb4p, IIAUb5p et II AUep**

Les espaces libres de toute construction devront, dans la limite de 60% minimum de la superficie de chaque terrain ou de chaque lot, être non imperméabilisés et plantés d'essences locales.

#### **Dans les opérations d'ensemble :**

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 50 m<sup>2</sup>.
- Les surlargeurs de voies permettant le stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places ou plantations arbustives d'emprise équivalente.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article IIAU 14 --- Coefficient d'Occupation du Sol**

Supprimé

## Chapitre 2 – SECTEUR II AUpu

Les règles suivantes s’appliquent aux terrains existants ainsi qu’aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division.

### Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### Article IIAUpu 1 --- Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l’article IIAUpu 2 :**

- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration.
- Les constructions nouvelles à destination :
  - d’exploitation agricole ou forestière,
  - industrielle,
  - artisanale,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - d’habitat,
  - d’hébergement hôtelier,
  - d’entrepôt.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et d’une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l’exception de ceux mentionnés à l’article II AUpu2.
- Les parcs d’attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d’un projet admis sur la zone.

#### Article IIAUpu 2 --- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d’intérêt collectif au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols qui sont nécessités par la construction d’un bâtiment ou la réalisation d’un aménagement autorisés sur la zone.
- L’édification d’ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IIAUpu. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d’implantation.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article IIAUpu 3 --- Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à la voie. De même, les parkings privatifs non clos existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

### Article II AUpu 4 --- Desserte par les réseaux publics

#### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques de capacité suffisante.

#### Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant :

- l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet,
- la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha (ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

#### Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent.

Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

### **Article IIAUpu 5 --- Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé

### **Article IIAUpu 6 --- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

En cas de recul, les constructions seront implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques actuelles ou projetées ouvertes à la circulation générale.

### **Article IIAUpu 7 --- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 --- minimum 3 mètres).

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

### **Article IIAUpu 8 --- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

### **Article IIAUpu 9 --- Emprise au sol**

Non réglementée.

### **Article IIAUpu 10 --- Hauteur maximum des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception de l'extension des constructions existantes qui pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

## **Article II AUpu 11 --- Aspect extérieur**

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

### **Nuancier**

Les teintes des façades, des boiseries, des ferronneries, des serrureries de toutes les constructions seront exclusivement choisies dans le respect des teintes traditionnelles du village.

### **Implantation**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

### **Volume**

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain.

### **Energies nouvelles**

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il est requis, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés dans la pente de la toiture le cas échéant. .

### **Clôture :**

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

## **Article IIAUpu 12 – Stationnement**

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

## **Article IIAUpu 13 --- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 50 m<sup>2</sup>.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places ou plantations arbustives d'emprise équivalente.

On limitera l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprès.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article IIAUpu 14 --- Coefficient d'Occupation du Sol**

Supprimé

## Chapitre 3 – ZONE I AU

### Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### Article IAU 1 --- Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l’article I AU2 :**

- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.
- Les constructions nouvelles à destination :
  - d’exploitation agricole ou forestière,
  - industrielle,
  - artisanale,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - d’habitat,
  - d’hébergement hôtelier,
  - d’entrepôt.
- Les terrains de campings ou de camping-car.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et d’une hauteur supérieure ou égale à 2 m à l’exception de ceux mentionnés à l’article Up2.
- Les parcs d’attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel que soit le nombre de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d’un projet admis sur la zone.

#### Article IAU 2 --- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L’édification d’ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, est autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d’implantation.

## **Section II – Conditions de l’occupation du sol**

### **Article IAU 3 --- Accès et voirie**

Non réglementé.

### **Article IAU 4 --- Desserte par les réseaux publics**

Non réglementée.

### **Article IAU 5 --- Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé

### **Article IAU 6 --- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

### **Article IAU 7 --- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

### **Article IAU 8 --- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

### **Article IAU 9 --- Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article IAU 10 --- Hauteur maximum des constructions**

Non règlementée.

### **Article IAU 11 --- Aspect extérieur**

Non réglementé.

### **Article IAU 12 --- Stationnement**

Non réglementé.

### **Article IAU 13 --- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Non réglementé.

## **Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol**

### **Article IAU 14 --- Coefficient d’Occupation du Sol**

Supprimé

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

*PLU BLAUZAC – Règlement*

ID : 030-213000417-20231219-2023\_78-DE

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### Article A 1 --- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non autorisées à l’article A2.

#### Article A 2 --- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions, en dehors de la zone inondable**

##### Dans la zone A hormis les secteurs As, Ap, Asp

- Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole, dont le logement de l’exploitant dont la présence sur l’exploitation est nécessaire, à condition que ce logement soit intégré au volume bâti du bâtiment d’exploitation principal (exception faite dans le cas d’élevage où une distance maximum de 50,00 m sera autorisée entre le logement et le bâtiment d’exploitation) et que sa surface de plancher n’excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination pour tout usage, à l’exception des usages d’entrepôt ou d’industrie, des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sont repérés au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l’exploitation agricole.
- Les installations et constructions nécessaires au service public ou d’intérêt collectif, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L’extension (en contiguïté) des constructions d’habitation existantes à la date d’approbation du PLU d’au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension ; cette possibilité ne s’applique pas aux bâtiments repérés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et pouvant faire l’objet d’un changement de destination.
- Les annexes (abri, piscine....) aux constructions d’habitation existantes à la date d’approbation du PLU d’au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de deux annexes de 50 m<sup>2</sup> d’emprise au sol maximum chacune par habitation, exception faite dans le cas d’une piscine dont l’emprise au sol pourra atteindre 60 m<sup>2</sup> et à condition que ces annexes soient situées dans un rayon de 20,00 m mesuré en tout point des murs extérieurs de l’habitation.

La constructibilité des terrains est conditionnée à l’avis favorable du SPANC et à la possibilité de protéger les captages privés assurant l’alimentation en eau potable des constructions, conformément aux articles R. 111--10 et R. 111--11 du Code de l’Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d’eau situé sur l’assiette foncière du projet ;
- Une superficie de terrain suffisante pour assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la santé Publique.

##### Dans les secteurs As, Ap et Asp

- L’extension (en contiguïté) des constructions existantes à la date d’approbation du PLU et nécessaires à l’exploitation agricole, sans changement de destination dans la limite de 30% de la surface de plancher et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale pour les constructions à destination d’habitation nécessaires à

l'exploitation agricole.

- Le changement de destination pour tout usage, à l'exception des usages d'entrepôt ou d'industrie, des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sont repérés au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- L'extension (en contiguïté) des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension ; cette possibilité ne s'applique pas aux bâtiments repérés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Les annexes (abri, piscine....) aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de deux annexes de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum chacune par habitation, exception faite dans le cas d'une piscine dont l'emprise au sol pourra atteindre 70 m<sup>2</sup> et à condition que ces annexes soient situées dans un rayon de 20,00 m mesuré en tout point des murs extérieurs de l'habitation.

Aucune construction nouvelle autre que les annexes visées ci-dessus n'est autorisée,

#### **Dans toute la zone A, y compris les secteurs As, Ap et Asp**

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

#### **Sont autorisés sous conditions, dans la zone inondable**

- Uniquement les équipements d'intérêt général, à l'exception d'une station d'épuration ou d'une déchetterie, et sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique.
- Les équipements techniques des réseaux doivent être calés à PHE + 30 ou être étanches.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 --- Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Tout nouvel accès sur la RD 979 est interdit.

Tout nouvel accès direct non regroupé et aménagé est interdit sur les RD 22 et RD 736.

### **Article A 4 --- Desserte par les réseaux publics**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### **Eaux usées**

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes aux dispositions du zonage d'assainissement communal.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet, conforme aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à l'avis du SPANC.

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet,

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

Il conviendra de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstructions de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions, est interdite.

Le busage sera restreint au strict minimum, il devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation pour un évènement rare.

### **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

## **Article A 5 --- Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé

## **Article A 6 --- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indication figurant au plan, les nouvelles constructions peuvent être implantées librement.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les reculs fixés au plan de zonage, l'extension autorisée doit se faire à l'alignement du bâti existant.

## **Article A 7 --- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées librement.

## **Article A 8 --- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions, non accolées, implantées sur une même propriété doit être au plus de 5 mètres.

## **Article A 9 --- Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **Article A 10 --- Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère soit (R+1).

La hauteur de l'habitation de l'exploitant, lorsqu'elle est dissociée du bâtiment d'exploitation est limitée à 7,00 m au faîtage et R+1.

La hauteur des annexes autorisées en application de l'article A2 est limitée à 3,50 m.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure aux maximums indiqués ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## **Article A 11 --- Aspect extérieur**

Les travaux sur les éléments de paysage, (capitelles et moulins) à protéger ou à mettre en valeur pour des

motifs d'ordre culturel, historique ou écologique selon l'article L.123--1--5 alinéa 7 du code de l'urbanisme repérés sur le plan de zonage doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les règles ci--après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le paysage environnant. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation, de qualité ou de prise en compte du développement durable.

## Nuancier

Les teintes des façades, des boiseries, des ferronneries, des serrureries de toutes les constructions seront exclusivement choisies dans le respect des teintes traditionnelles du village.

### **Cas des nouvelles constructions**

#### ■ **Implantation**

Leur implantation devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant.

Les implantations en ligne de crête sont à éviter.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée, de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

#### ■ **Volume**

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier les parallélépipèdes ou les trapèzes) et s'adapter aux tracés existants sur le terrain : ligne de pente, alignement sur la rue ou sur la limite mitoyenne et tenir compte, dans leur architecture, des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

#### ■ **Energies nouvelles**

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration aux bâtiments, d'installer les matériels utilisés dans la pente de la toiture le cas échéant..

#### ■ **Façade**

Les façades seront principalement en pierres ou enduites : la finition des enduits sera talochée, lissée, écrasé, éventuellement gratté fin (pas d'enduits matières, à la tyrolienne...).

Un habillage en pierre de murs en parpaings est autorisé. L'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joints creusés en relief).

Le bois en revêtement extérieur est autorisé.

## ■ Toiture

Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite claire, (le rouge étant interdit).

La pente des toitures sera comprise entre 20 et 35 %.

Les toitures terrasses sur l'ensemble de la construction seront interdites.

Les toitures seront principalement à 2 pentes. Les toitures à 4 pans seront interdites.

Les souches de cheminées (sauf si le style architectural du bâtiment le justifie) seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étranger. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faîtage sauf impératif technique. Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont adossées à une construction.

## ■ Les clôtures

Les clôtures devront être réalisées dans un esprit de simplicité de façon homogène et uniforme en aspect et couleur. Elles suivront la pente du terrain (pas de décalage).

En règle générale les clôtures sont déconseillées dans ces secteurs. Dans tous les cas, elles devront être le plus discrète possible.

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec les constructions et installations constituant le « corps de ferme ».

Les clôtures seront constituées par un simple grillage plastifié vert foncé.

## ■ Les bâtiments annexes

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

## ■ Les bâtiments agricoles

Les façades et les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades crépies,
- soit en bardage bois,
- soit en fibrociment teinté dans la masse ou en tuile, pour les couvertures.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Les bardages métalliques sont interdits.

On évitera, dans la mesure du possible, les bâtiments de grands volumes d'un seul tenant ; lorsque cela s'avèrera difficile, notamment pour des raisons techniques liées à la destination du bâtiment d'exploitation, l'effet de masse devra être « cassé » par des bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

## **Cas de restauration des bâtiments anciens**

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions la restauration des bâtiments anciens dans le paysage environnant.

## ■ Principes généraux

Les édifices anciens sont caractérisés par l'emploi des matériaux traditionnels : la pierre, la chaux, le bois, la tuile, le zinc... Les projets de réhabilitation utiliseront donc ces matériaux.

Les matériaux de substitution modernes : le béton moulé, le ciment, les plaques de toitures, les tuyaux en PVC... seront systématiquement écartés lorsque leur implantation les laisserait visibles en façade ou en toiture.

Les éléments en pierres appareillées, encadrements de baies, marches notamment, seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux ayant servis à leur construction.

L'emploi de carrelage sur les marches est formellement interdit.

Les murs de clôtures existants en pierre sèche seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

#### ■ Volume

L'architecture et le volume des bâtiments devront absolument être respectés.

Les aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect du caractère d'origine du bâtiment existant.

#### ■ Façades

Le traitement du parement en pierres apparentes ou en enduit se décidera selon l'analyse architecturale du bâtiment et notamment celle des encadrements de baies en pierres taillées : si ceux-ci sont rectilignes et en légère saillie du mur en moellon le mur sera ré-enduit avec blocage de l'enduit au niveau de ces encadrements en pierres dures. Si les encadrements en pierres dures sont au même nu que le mur (sur les bâtiments les plus anciens) celui-ci sera rejointoyé. Les édifices anciens dépourvus d'enduit au départ (remises) seront conservés en l'état (sauf problèmes d'infiltrations).

Les édifices enduits seront à priori ré-enduits (sauf si l'état des pierres et des encadrements permet le décroûtage, voir ci-avant) en restituant la décoration ancienne existante (décors de faux appareillages creusés en relief dans l'enduit, dessin de bandeaux sous toiture ou séparatifs...).

Le décroûtage des enduits existants, notamment en ciment, sera réalisé avec soin, sans élargissement exhaustif des joints autour des moellons. Une attention particulière sera apportée au décroûtage et nettoyage des éléments architecturaux (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, balcons...)

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle et sables colorés.

La finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement gratté fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne... (sauf décor ancien préexistant à restituer).

L'enduit sera bloqué au niveau des éléments de modénature en pierres dures s'ils sont en relief ou s'ils sont au ras de la façade en mourant sur ceux-ci (sans tourner autour des pierres).

Rejointoiement : le mortier de rejointoiement sera traditionnel à la chaux naturelle et sables colorés non tamisés, d'aspect gratté au nu de la pierre avec la tranche de la truelle. La teinte se rapprochera de celle des pierres ou de l'ancien mortier. Il donnera l'impression d'un enduit usé par le temps, laissant apparaître la pierre de blocage. Les joints, réalisés au nu des pierres (non creusés) et teintés de la même couleur que celles-ci seront pratiquement invisibles.

#### ■ Fenêtres et percements

Les percements seront verticaux, avec une proportion (hauteur x largeur) équivalente à 1,5 pour 1. Au 2<sup>ème</sup> et dernier étage (étage d'attique) la proportion sera carrée.

Toutes les baies comporteront un encadrement, celui-ci étant soit en saillie soit au nu de la façade. La

création d'appuis débordant en béton ou en carrelages est interdite.

#### ■ Menuiseries

Les menuiseries seront, selon leur état de conservation, soit restaurées par greffes... soit refaites à neuf à l'identique des modèles existants.

Elles seront en bois, serrureries métalliques ou exceptionnellement en aluminium pour les bâtiments étant soumis à des contraintes exceptionnelles d'humidité. Les lasures et les vernis sont exclus sauf pour certains éléments en bois noble (chêne ou bois fruitier).

Les fenêtres seront à petits « bois » et à deux ouvrants, sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm.

Les contrevents, rabattables en façade, seront exécutés suivant la technique traditionnelle ; leur dessin s'inspirera des modèles anciens présents sur la commune (type doublés-cloutés, type pentures et contre-pentures avec emboîtures)

Les volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur seront à larges planches.

Les ferrures seront à pentures métalliques peintes de la même couleur que les volets. Les barres et écharpes (Z) sont interdites.

#### ■ Ferronnerie

Les anciennes ferronneries seront soit restaurées soit restituées en s'inspirant des modèles anciens. La réutilisation de matériaux anciens traditionnels de la région est autorisée.

La mise en place d'éléments de ferronneries est à limiter à la création ou à la restauration des grands portails métalliques fermant les cours.

Sur les loggias, la pose de garde-corps sera réalisée en maçonnerie.

Dans tous les cas, lorsque la création d'un élément de ferronnerie sera nécessaire, celui-ci sera obligatoirement réalisé au moyen de barreaux verticaux, de dessin sobre, exécutés à fer plat ou carré et peints d'un ton soutenu (gris vert).

#### ■ Toiture

Les toitures seront en tuile canal en terre cuite claire.

Les toitures-terrasses accessibles seront intégrées aux édifices anciens.

La réalisation d'une loggia couverte en étage est autorisée.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étranger. Les toitures à une pente sont proscrites. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faîtage sauf impératif technique.

Les génoises seront décapées et ragrées avec du tuileau (terre cuite). La peinture en rouge n'est pas autorisée.

#### ■ Divers

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, gouttières et descentes d'eau, seront en zinc avec dauphin en fonte. Les édifices anciens dépourvus de gouttières et descentes d'eau, dotés de génoises et de tuiles d'égouts à fort débord seront maintenus dans leur aspect naturel (sauf nécessité d'évacuer les eaux loin des façades) ;

L'implantation d'appareils de climatisation sur consoles en façade sur rue ou sur balcons est interdite ; il en va de même pour les paraboles hertziennes ou paraboliques. Ces éléments seront placés dans les courettes et parties privatives des propriétés où ils seront invisibles de l'espace public.  
Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

### **Article A 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article A 13 --- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

On limitera l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprès.

Sur les espaces boisés classés inscrits au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article A 14 --- Coefficient d'Occupation du Sol**

Supprimé

Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

*PLU BLAUZAC – Règlement*

ID : 030-213000417-20231219-2023\_78-DE

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## ZONE N

### Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### Article N 1 --- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l’article N2.

#### Article N 2 --- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, en dehors de la zone inondable

##### Dans le secteur Ne

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (station d’épuration, captage d’eau potable...).

##### Dans le secteur Nep

- Les constructions et installations nécessaires au captage d’eau potable.

##### Dans l’ensemble de la zone N y compris les secteurs Np, Ne et Nep

- L’édification d’ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l’exploitation des réseaux divers publics (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d’implantation.
- Les travaux de confortement ou d’amélioration des constructions d’habitation existantes à la date d’approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.

##### Sont autorisés sous conditions, dans la zone naturelle inondable

- Uniquement les équipements d’intérêt général, à l’exception d’une station d’épuration ou d’une déchetterie, et sous réserve de la réalisation d’une étude hydraulique.
- Les équipements techniques des réseaux doivent être calés à PHE + 30 ou être étanches.

### Section II – Conditions de l’occupation du sol

#### Article N 3 --- Accès et voirie

Tout nouvel accès sur la RD 979 est interdit.

Tout nouvel accès direct non regroupé et aménagé est interdit sur les RD 22 et RD 736.

## **Article N 4 --- Desserte par les réseaux publics**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### **Eaux usées**

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à l'avis du SPANC.

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Il conviendra de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstructions de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions, est interdite.

Le busage sera restreint au strict minimum, il devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation pour un évènement rare.

### **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

## **Article N 5 --- Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé

## **Article N 6 --- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées librement, sous réserve du respect des marges de recul portées au plan de zonage.

## **Article N 7 --- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées librement.

## **Article N 8 --- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non renseignée.

## **Article N 9 --- Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article N 10 --- Hauteur maximum des constructions**

Non renseignée.

## **Article N 11 --- Aspect extérieur**

Les travaux sur les éléments de paysage (capitelles et moulins) à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique selon l'article L.123--1--5 alinéa 7 du code de l'urbanisme repérés sur le plan de zonage doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les règles ci--après visent à assurer dans de bonnes la restauration de bâtiments anciens dans le paysage environnant.

### **Nuancier**

Les teintes des façades, des boiseries, des ferronneries, des serrureries de toutes les constructions seront exclusivement choisies dans le respect des teintes traditionnelles du village.

### **Principes généraux**

Les édifices anciens sont caractérisés par l'emploi des matériaux traditionnels : la pierre, la chaux, le bois, la tuile, le zinc... Les projets de réhabilitation utiliseront donc ces matériaux.

Les matériaux de substitution modernes : le béton moulé, le ciment, les plaques de toitures, les tuyaux en PVC... seront systématiquement écartés lorsque leur implantation les laisserait visibles en façade ou en toiture.

Les éléments en pierres appareillées, encadrements de baies, marches notamment, seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux ayant servis à leur construction.

L'emploi de carrelage sur les marches est formellement interdit.

### **Volume**

L'architecture et le volume des bâtiments devront absolument être respectés.

Les aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect du caractère d'origine du bâtiment existant.

### **Energies nouvelles**

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est obligatoire pour l'intégration au bâtiments, d'installer les matériels utilisés dans la pente de la toiture le cas échéant.

### **Façades**

Le traitement du parement en pierres apparentes ou en enduit se décidera selon l'analyse architecturale du bâtiment et notamment celle des encadrements de baies en pierres taillées : si ceux-ci sont rectilignes et en légère saillie du mur en moellon le mur sera ré-enduit avec blocage de l'enduit au niveau de ces encadrements en pierres dures. Si les encadrements en pierres dures sont au même nu que le mur (sur les bâtiments les plus anciens) celui-ci sera rejointoyé. Les édifices anciens dépourvus d'enduit au départ (remises) seront conservés en l'état (sauf problèmes d'infiltrations).

Les édifices enduits seront à priori ré-enduits (sauf si l'état des pierres et des encadrements permet le décroûtage, voir ci-avant) en restituant la décoration ancienne existante (décors de faux appareillages creusés en relief dans l'enduit, dessin de bandeaux sous toiture ou séparatifs...).

Le décroûtage des enduits existants, notamment en ciment, sera réalisé avec soin, sans élargissement exhaustif des joints autour des moellons. Une attention particulière sera apportée au décroûtage et nettoyage des éléments architecturaux (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, balcons...)

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle et sables colorés.

La finition des enduits sera talochée, lissée, éventuellement gratté fin (pas d'enduits matières, écrasés, à la tyrolienne... (sauf décor ancien préexistant à restituer).

L'enduit sera bloqué au niveau des éléments de modénature en pierres dures s'ils sont en relief ou s'ils sont au ras de la façade en mourant sur ceux-ci (sans tourner autour des pierres).

Rejointoiement : le mortier de rejointoiement sera traditionnel à la chaux naturelle et sables colorés non tamisés, d'aspect gratté au nu de la pierre avec la tranche de la truelle. La teinte se rapprochera de celle des pierres ou de l'ancien mortier. Il donnera l'impression d'un enduit usé par le temps, laissant apparaître la pierre de blocage. Les joints, réalisés au nu des pierres (non creusés) et teintés de la même couleur que celles-ci seront pratiquement invisibles.

### **Fenêtres et percements**

Les percements seront verticaux, avec une proportion (hauteur x largeur) équivalente à 1,5 pour 1. Au 2<sup>ème</sup> et dernier étage (étage d'attique) la proportion sera carrée.

Toutes les baies comporteront un encadrement, celui-ci étant soit en saillie soit au nu de la façade.

La création d'appuis débordant en béton ou en carrelages est interdite.

### **Menuiseries**

Les menuiseries seront, selon leur état de conservation, soit restaurées par greffes... soit refaites à neuf à l'identique des modèles existants.

Elles seront en bois, serrureries métalliques ou exceptionnellement en aluminium pour les bâtiments étant soumis à des contraintes exceptionnelles d'humidité. Les lasures et les vernis sont exclus sauf pour certains éléments en bois noble (chêne ou bois fruitier).

Les fenêtres seront à petits « bois » et à deux ouvrants, sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm.

Les contrevents, rabattables en façade, seront exécutés suivant la technique traditionnelle ; leur dessin s'inspirera des modèles anciens présents sur la commune (type doublés-cloutés, type pentures et contre-pentures avec emboîtures)

Les volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur seront à larges planches.

Les ferrures seront à pentures métalliques peintes de la même couleur que les volets. Les barres et écharpes (Z) sont interdites.

### **Ferronnerie**

Les anciennes ferronneries seront soit restaurées soit restituées en s'inspirant des modèles anciens. La réutilisation de matériaux anciens traditionnels de la région est autorisée.

La mise en place d'éléments de ferronneries est à limiter à la création ou à la restauration des grands portails métalliques fermant les cours.

Sur les loggias, la pose de garde-corps sera réalisée en maçonnerie.

Dans tous les cas, lorsque la création d'un élément de ferronnerie sera nécessaire, celui-ci sera obligatoirement réalisé au moyen de barreaux verticaux, de dessin sobre, exécutés à fer plat ou carré et peints d'un ton soutenu (gris vert).

### **Toiture**

Les toitures seront en tuile canal en terre cuite claire.

Les toitures-terrasses accessibles seront intégrées aux édifices anciens.

La réalisation d'une loggia couverte en étage est autorisée.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étranger. Les toitures à une pente sont proscrites. Leur implantation sera réalisée le plus près possible du faîtage sauf impératif technique.

Les génoises seront décapées et ragréées avec du tuileau (terre cuite). La peinture en rouge n'est pas autorisée.

## Divers

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, gouttières et descentes d'eau, seront en zinc avec dauphin en fonte. Les édifices anciens dépourvus de gouttières et descentes d'eau, dotés de génoises et de tuiles d'égouts à fort débord seront maintenus dans leur aspect naturel (sauf nécessité d'évacuer les eaux loin des façades).

L'implantation d'appareils de climatisation sur consoles en façade sur rue ou sur balcons est interdite ; il en va de même pour les paraboles hertziennes ou paraboliques. Ces éléments seront placés dans les courettes et parties privatives des propriétés où ils seront invisibles de l'espace public.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

## Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## Article N 13 --- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sur les espaces boisés classés inscrits au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

On limitera l'emploi des essences allergènes et notamment des Cyprès.

## Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

### Article N 14 --- Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

## RAPPORT DE PRESENTATION DU REGLEMENT

### Portée du règlement du PLU à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément aux dispositions de l'article L. 152--1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 151--2 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions :

- des articles L. 111--3 à L.111--5 et L.111--22 du Chapitre I – Règlement national d'urbanisme du Livre Ier de la Partie législative du Code de l'Urbanisme ;
- des articles R. 111--3, R.111--5 à R. 111--19 et R. 111--28 et R. 111--30 du Chapitre Ier – Règlement national d'urbanisme du Livre Ier de la Partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques, notamment celles relatives :

- aux périmètres visés à l'article R. 123--13 et R. 123--14 (servitudes d'utilité publique, périmètre de préemption...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information dans les annexes,
- aux espaces boisés classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 113--1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les constructions et utilisations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, d'installations classées, de protection du patrimoine archéologique...

### Division du territoire en zones

#### Zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine très dense correspondant aux parties bâties les plus anciennes du village. Les bâtiments sont construits à alignement des voies, de façon continue.

Elle possède un caractère central et diversifié alliant l'habitat, les commerces et les équipements publics. Les bâtiments sont construits en ordre continu.

#### Zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine plus aérée composée de constructions anciennes, correspondant à des ensembles souvent liés à l'agriculture et de constructions récentes de type pavillonnaire.

#### Zone UC

Il s'agit d'une zone urbaine aérée composée essentiellement de constructions récentes de type pavillonnaire.

Elle comprend plusieurs secteurs aux caractéristiques différentes :

- Secteur UC1 qui a pour vocation d'être densifié.
- Secteur UC2p soumis aux règles du périmètre de protection rapprochée du captage de Listerne.
- Secteur UC3 à proximité immédiate du centre ancien, en piémont de colline qui présente un intérêt

paysager.

- Secteurs UC1a, UC3a et UC3ap d'assainissement individuel.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement.

Ont été identifiés

- Des espaces boisés classés définis à l'article L. 113--1 du code de l'urbanisme.

### **Zone Upu**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics.

### **Zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités artisanales et commerciales aérées.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement.

### **Zone II AU (secteurs II AUa, IIAUb1p, II AUb2p, II AUb3p, IIAUb4p, IIAUb5p, II AUd, II AUep et II AUf)**

Il s'agit de secteurs naturels insuffisamment ou non équipés destinés à être urbanisés à dominante d'habitat sous forme d'opération d'ensemble, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires, à la charge de l'aménageur.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement.

### **Secteur II AUpu**

Il s'agit d'une zone à caractère naturelle destinée à être urbanisée, réservée aux équipements publics.

### **Zone IAU**

Il s'agit de réserve foncière.

### **Zone A**

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit, à ce titre, être protégée de toute occupation ou utilisation des sols non directement nécessaire à ce type d'activités. Cette zone comprend différents secteurs :

- un secteur As inconstructible assurant la préservation des perspectives sur le village depuis la RD 979,
- un secteur Ap correspondant au périmètre de protection rapprochée du forage d'alimentation en eau potable de Listerne.
- Un secteur Asp, qui s'inscrit dans ces deux protections.

La zone agricole est impactée par un secteur inondable.

Ont été identifiés en zone agricole :

- Des bâtiments agricoles qui, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site selon l'article L. 151--11 du code de l'urbanisme.
- Des espaces boisés classés définis à l'article L. 113--1 du code de l'urbanisme.
- Des éléments de paysage (capitelles et moulins) à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural selon l'article L. 151--19 du code de l'urbanisme.

### **Zone N**

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.

Elle comprend :

- des secteurs Ne et Nep pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires aux services

- publics ou d'intérêt collectif (équipement sportif et de loisir, station d'épuration, captage d'eau...),
- un secteur Np correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de>Listerne.

Ont été identifiés en zone naturelle :

- Des espaces boisés classés définis à l'article L. 113--1 du code de l'urbanisme.
- Des éléments de paysage (capitelles et moulins) à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural selon l'article L. 151--19 du code de l'urbanisme.

## **Rappel des procédures**

Suite à la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007, les clôtures ne sont, en principe, plus soumises à autorisation, sauf exceptions prévues à l'article R.421--12. Cet article soumet notamment l'édification des clôtures à déclaration préalable dans la commune ou parties de la commune dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé de les soumettre à déclaration préalable.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable instituée par l'article L. 113--1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311--1 du Code forestier.