Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION n°6

3 – REGLEMENT D'URBANISME

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 09 avril 2009

6ième modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du

Cabinet NOËL
Urbanistes conseil

Cabinet NOEL - Urbanistes – 20, Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX
Tél : 05 56 48 28 55 - mail : noel.urbaniste@gmail.com

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES _____ *4*

TITRE II LES ZONES URBAINES _____ *7*

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA _____ **8**

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB _____ **16**

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC _____ **24**

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY _____ **33**

TITRE III LES ZONES A URBANISER _____ *38*

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU _____ **39**

TITRE IV LA ZONE AGRICOLE _____ *46*

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A _____ **47**

TITRE V LES ZONES NATURELLES _____ *53*

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____ **54**

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N _____ **57**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 ainsi que R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.14, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 dudit code.

2) Les articles L111.10 et L421.5 du Code de l'Urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3) S'ajoutent sur la totalité du territoire communal aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 4 :

Zone UA : zone d'habitat du bourg de Pugnac et hameau de Augereau, et secteur UAa de Lafosse.
Zone UB : zone d'habitat qui recouvre l'extension du bourg central de Pugnac, ainsi que le lieu-dit le Canton.
Zone UC : zone d'habitat de moindre densité.
Zone UY : zone à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

2) **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

Zone 1 AU : destinée à être ouverte à l'urbanisation.

3) **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :

Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) Les **zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :

Zone N : zone naturelle, essentiellement boisée ou inondable, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages.

Zone 1 N : zone naturelle, équipée ou non, qui présente des secteurs agricoles et des constructions, dont le caractère naturel doit être protégé.

5) **Les emplacements réservés (pièce n°5)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°3) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

6) **Les espaces boisés à conserver :** les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (pièce n° 3). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

7) **Les éléments de patrimoine à protéger,** à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, identifiés et localisés au document graphique du règlement. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Elément de patrimoine bâti identifié
Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de la construction, les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur.
Concernant le muret en pierre identifié, la démolition est interdite. Tout projet de travaux devra en conserver l'aspect général.

8) **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme). Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. L'avis conforme doit être recueilli lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou Permis de construire).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 5 – AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

TITRE II

LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.
La zone recouvre le bourg de Pugnac, zone urbaine à caractère central d'habitations, d'équipements, de commerces et de services, ainsi que le hameau ancien d'Augereau.
Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu ou semi-continu.

La vocation de la zone est de conserver en la renforçant l'activité centrale, l'habitat, le logement et le commerce de proximité.

La zone englobe :
- un secteur de zone UAa, correspondant au hameau de Lafosse, non couvert par l'assainissement collectif.
- un secteur de zone UAb, localisé secteur de l'Ombrage au bourg, correspondant à une ancienne ferronnerie-métallurgie (site nécessitant une dépollution). Le secteur est concerné par une OAP.

ARTICLE UA.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes,
- Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.
- les dépôts de véhicules, les installations d'élimination de déchets.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'usager, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances, notamment sonores.
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, contre les bruits de l'espace extérieur.

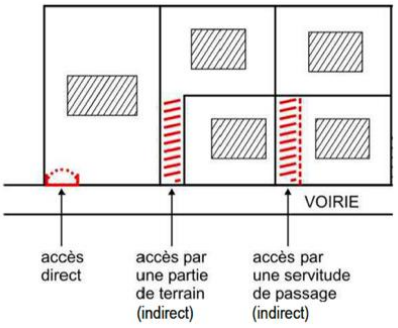
Secteur UAb,
Le site est concerné par une pollution aux métaux lourds. La présence d'un secteur constructible sur un terrain pollué impose à tout porteur de projet d'aménagement, la présentation d'une étude de sol et la détermination de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement et des usages avec l'état du sol. Une attestation justifiant le respect de ces dispositions devra être jointe au moment du dépôt du permis de construire.
L'urbanisation de la zone ne pourra se faire que dans le cas d'une dépollution du site. Dans le cas contraire, les sols devront être rendus imperméables.
En cas de dépollution, la teneur en métaux lourds devra être inférieure aux valeurs de référence exigées afin de garantir la prise en compte de la pollution.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

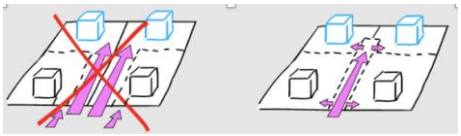
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

- Les bandes d'accès devront présenter une **largeur minimum de 4 m**
- Toute opération doit prévoir le **minimum d'accès sur les voies publiques**

- En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis



- A partir de 4 lots, la bande d'accès devra présenter les **caractéristiques d'une voirie** (voie privée).
- L'accès **sera interdit** sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Voie publique : largeur minimale d'emprise : **8 mètres en double sens, 5 m en sens unique** ; de chaussée : 5 mètres.
- Voie privée : largeur minimale d'emprise : **6 mètres en double sens, 4 m en sens unique** ; de chaussée : 3,5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Pour les rejets d'eaux usées non domestiques, une autorisation doit être préalablement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages ; réseau de collecte, station d'épuration (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique). Cette autorisation fixe les conditions techniques de raccordement notamment les prétraitements éventuels à mettre en œuvre.

En secteur UAa,

En l'absence de réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma

Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les dispositions intérieures des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation du réseau (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

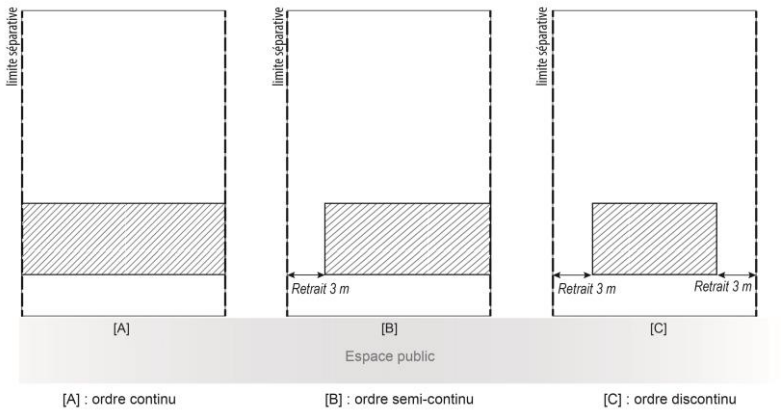
Sans objet.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation sera édifiée à l'alignement de la voie quand elle jouxte une parcelle bâtie où la construction est déjà implantée de cette manière.
Sinon, elle sera implantée à 3 mètres minimum en retrait de l'alignement.
Toutefois, des implantations différentes seront autorisées dans le cadre de reconstruction ou pour des raisons d'unité architecturale.
Une implantation différente sera également autorisée lorsqu'il s'agit d'annexes : celliers, accès extérieurs (coursives, escaliers, etc…), abris de jardins, piscines...
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

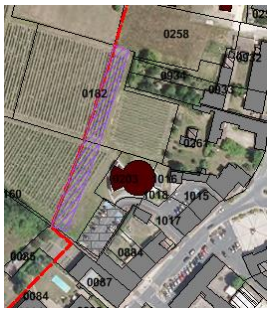


Dans le cas d'une implantation en semi continu, toute construction devra s'implanter sur une limite séparative, et respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à l'autre limite séparative.
Dans le cas d'une implantation en discontinu, toute construction devra être implantée à une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

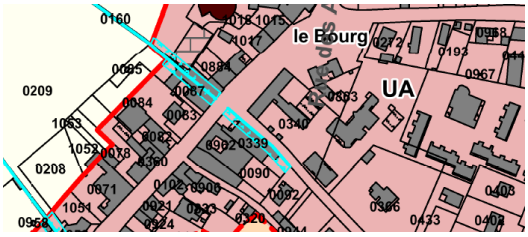
Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec, dans ce cas, une hauteur maximum de 3,5 m au faîtage.

En fond de parcelle, un prospect minimum **de 6 m** sera respecté pour les maisons d'habitations.

Lorsque la parcelle constructible jouxte une zone A, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la limite séparative (avec plantation d'une haie en limite de parcelle).



Recul minimum de 10 m de la limite séparative (avec plantation d'une haie en limite de parcelle).



Recul minimum de 6 m **d'un fossé structurant**

Illustrations

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m **d'un fossé structurant porté au plan de zonage**

L'agrandissement des constructions existantes, qui ne sont pas implantées selon ces règles, est autorisé, dans la limite de 10% de la surface hors œuvre existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 6 mètres à l'égout du toit (R + 1, soit 1 étage sur rez-de-chaussée).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

• Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée.

• Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

• Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

• Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

Restauration des constructions anciennes de qualité

Les façades en pierre de taille :
• Afin de préserver la longévité naturelle de la pierre de taille, la façade sera nettoyée par un procédé doux : hydrogommage, brossage, …
• Les pierres en mauvais état seront remplacées par des pierres de même nature et coloration que les pierres d'origine (le plus souvent en 15 cm d'épaisseur) et rejointoyées dans le ton des joints existants.

Les façades en moellons (pierres non taillées) :
• Ces façades étaient traditionnellement enduites. Un enduit à la chaux sera donc réalisé (le moellon n'étant pas destiné à rester apparent, la longévité des réalisations est directement liée à la qualité de l'enduit de surface), dans une teinte proche de la pierre dans ses nuances locales.
• Les façades existantes en moellons apparents pourront être conservées.

Composition des façades anciennes présentant une architecture remarquable :
• Lorsqu'une façade principale est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.
• Les percements à créer sur les façades non ordonnancées seront de proportions verticales (hauteur = environ 1,3 x largeur).
Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres.

Couverture
• Le bâti ancien est généralement couvert en tuiles canal. Ce type de couverture doit être conservé.
Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
Toutefois, dans le cas d'édifices des 19ième et 20ième siècles couverts en ardoise, zinc ou tuiles mécaniques dites de « Marseille », ce type de couverture devra être conservé.
Les tuiles béton sont interdites.
Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement ».

Menuiseries et ferronneries
• Les fenêtres et les volets anciens en bois seront conservés.

• Les fenêtres et volets seront peints dans des nuances de gris clair allant du gris vert au gris bleu. Le blanc pur, les vernis, les lasures et les peintures brillantes, sont exclus. Les portes d'entrée seront peintes, de couleur sombre, bordeaux, vert, bleu, gris, ou laissées en bois ciré.
• Les ferronneries anciennes seront, soit laissées non peintes, soit peintes dans le ton de la porte d'entrée.
• Tout nouvel élément sera choisi en fonction de sa ressemblance avec des éléments anciens de même type visibles sur la commune : garde-corps, porte d'entrée, portails métalliques, volets, …

Constructions neuves

Parti architectural
• Les constructions neuves soit s'inspirent des maisons d'architecture traditionnelle locale et devront en reprendre les caractéristiques principales, soit sont contemporaines et peuvent s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

Constructions neuves d'architecture traditionnelle
• Le plan est de forme rectangulaire.
• La couverture est à deux pentes, **ou 4 pentes avec croupe**.

• Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
• Les tuiles béton sont interdites.
• Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement.

• Les percements sont de proportion verticale : hauteur = environ 1,3 x largeur
• Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres ».
• Les enduits et les menuiseries reprennent les teintes définies dans le chapitre précédant concernant la restauration des maisons d'architecture traditionnelle.
• Les portes de garage sont à battants, en bois à lames verticales, de la même couleur que l'ensemble des menuiseries.

Constructions d'architecture contemporaine :
• Les règles cadrant les constructions neuves d'architecture traditionnelle ne s'appliquent pas aux constructions neuves d'architecture contemporaine (sont par exemple acceptées : les toitures-terrasses, les grandes baies vitrées …).

Clôtures
• Le mur bas (50 /70 cm) surmonté d'une grille en métal peinte (teintes foncées) est préféré à toute autre typologie. Le muret sera enduit à la chaux dans les tonalités locales.
• Dans le cas d'un autre choix, la hauteur du mur de clôture ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,60 mètre.
• Les portails seront en métal, à barreaudages droits, peints dans une teinte foncée identique à celle de la grille ».

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2).

a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m2 de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier,..).

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues.
Les arbres abattus seront remplacés.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.
La zone recouvre l'extension du bourg central de Pugnac, ainsi que le lieu-dit le Canton.

Les constructions y sont généralement édifiées en ordre semi continu ou discontinu, en recul par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes,
- Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.
- les dépôts de véhicules, les installations d'élimination de déchets.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

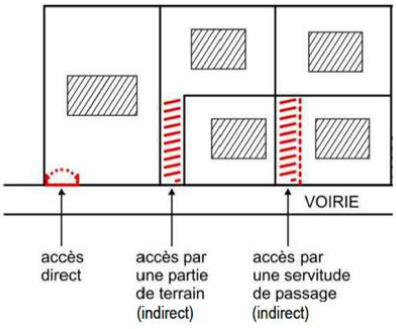
- les installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'usager, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances, notamment sonores
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1 : Accès

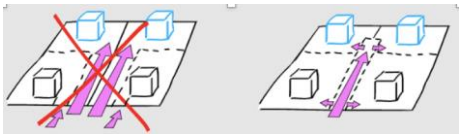
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

- Les bandes d'accès devront présenter une **largeur minimum de 4 m**
- Toute opération doit prévoir le **minimum d'accès sur les voies publiques**

- En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis



- A partir de 4 lots, la bande d'accès devra présenter les **caractéristiques d'une voirie** (voie privée).
- L'accès **sera interdit** sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).
- Les bandes d'accès devront présenter une **longueur maximale de 40 m.**

2 : Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Voie publique : largeur minimale d'emprise : **8 mètres en double sens, 5 m en sens unique** ; de chaussée : 5 mètres.
- Voie privée : largeur minimale d'emprise : **6 mètres en double sens, 4 m en sens unique** ; de chaussée : 3,5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Pour les rejets d'eaux usées non domestiques, une autorisation doit être préalablement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages ; réseau de collecte, station d'épuration (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique). Cette autorisation fixe les conditions techniques de raccordement notamment les prétraitements éventuels à mettre en œuvre.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- à 35 mètres minimum de l ‘axe de la RD.137

- à 20 mètres minimum de l’axe des voies départementales, 10 m de l’axe des voies communales. Toutefois, une implantation différente pourra être admise pour l’aménagement, l’extension ou la transformation d’un bâtiment existant, sous réserve que l’implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

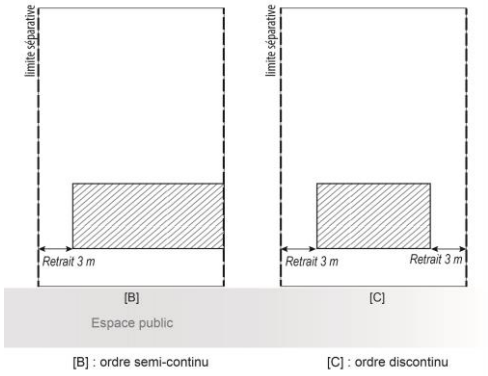
- à l’alignement, quand elle jouxte des constructions déjà implantées de cette manière. Une implantation différente sera autorisée lorsqu’il s’agit d’annexes (abris de jardins, piscine..),

Ces règles ne s’appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- En ordre semi-continu (dans ce cas, le côté non contiguë devra être distant de la limite séparative d’au moins 3 m).
- En ordre discontinu, en respectant un prospect de H/2, avec un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives (idem pour les annexes).



☛ **Des règles de construction différentes dans une première bande en façade de voie, et au-delà de cette bande :**

- **« Dans une bande de 40 mètres de profondeur** (mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Bande de 40 m (à-plat en saumon)
En striés jaunes : le recul d’implantation des constructions par rapport à la RD (20 m)

Illustration

Les constructions peuvent être édifiées :

- En ordre semi-continu (dans ce cas, le côté non contiguë devra être distant de la limite séparative d'au moins 3 m).
- En ordre discontinu, en respectant un prospect de H/2, avec un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives (idem pour les annexes).

Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec, dans ce cas, une hauteur maximum de 3,5 m au faîtage.

En fond de parcelle, un prospect avec un minimum de 3 m sera respecté.

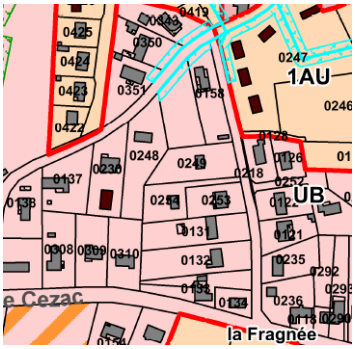
- **Au-delà de la bande définie ci-dessus :**

- les constructions doivent être implantées avec un **recul minimal de 6 mètres** par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec, dans ce cas, une hauteur maximum de 3,5 m au faîtage.

☛ **Principe de recul des constructions par rapport aux zones agricoles et par rapport aux cours d'eau et fossés**

Lorsque la parcelle constructible jouxte une zone A, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la limite séparative (avec plantation d'une haie en limite de parcelle).

Recul minimum de 10 m de la limite séparative (avec plantation d'une haie en limite de parcelle).



Recul minimum de 6 m **d'un fossé structurant**

Illustrations

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m **d'un fossé structurant porté au plan de zonage**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain **ne pourra excéder 40 % dans une bande de 40 mètres de profondeur** mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, **et 20 % au-delà de la bande** définie ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier,..).

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 6 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée et un étage). Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée.

• Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

• Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

• Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

Restauration des constructions anciennes de qualité

Les façades en pierre de taille :
• Afin de préserver la longévité naturelle de la pierre de taille, la façade sera nettoyée par un procédé doux : hydrogommage, brossage, …
• Les pierres en mauvais état seront remplacées par des pierres de même nature et coloration que les pierres d'origine (le plus souvent en 15 cm d'épaisseur) et rejointoyées dans le ton des joints existants.

Les façades en moellons (pierres non taillées) :
• Ces façades étaient traditionnellement enduites. Un enduit à la chaux sera donc réalisé (le moellon n'étant pas destiné à rester apparent, la longévité des réalisations est directement liée à la qualité de l'enduit de surface), dans une teinte proche de la pierre dans ses nuances locales.
• Les façades existantes en moellons apparents pourront être conservées.

Composition des façades anciennes présentant une architecture remarquable :
• Lorsqu'une façade principale est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.
• Les percements à créer sur les façades non ordonnancées seront de proportions verticales (hauteur = environ 1,3 x largeur).
Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres.

Couverture

• Le bâti ancien est généralement couvert en tuiles canal. Ce type de couverture doit être conservé.
Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
Toutefois, dans le cas d'édifices des 19ième et 20ième siècles couverts en ardoise, zinc ou tuiles mécaniques dites de « Marseille », ce type de couverture devra être conservé.
Les tuiles béton sont interdites.
Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement ».

Menuiseries et ferronneries

• Les fenêtres et les volets anciens en bois seront conservés.
• Les fenêtres et volets seront peints dans des nuances de gris clair allant du gris vert au gris bleu. Le blanc pur, les vernis, les lasures et les peintures brillantes, sont exclus. Les portes d'entrée seront peintes, de couleur sombre, bordeaux, vert, bleu, gris, ou laissées en bois ciré.
• Les ferronneries anciennes seront, soit laissées non peintes, soit peintes dans le ton de la porte d'entrée.
• Tout nouvel élément sera choisi en fonction de sa ressemblance avec des éléments anciens de même type visibles sur la commune : garde-corps, porte d'entrée, portails métalliques, volets, …

Constructions neuves

Parti architectural

• Les constructions neuves soit s'inspirent des maisons d'architecture traditionnelle locale et devront en reprendre les caractéristiques principales, soit sont contemporaines et peuvent s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

Constructions neuves d'architecture traditionnelle

• Le plan est de forme rectangulaire.
• La couverture est à deux pentes, **ou 4 pentes avec croupe**.

• Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
• Les tuiles béton sont interdites.
• Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement.

• Les percements sont de proportion verticale : hauteur = environ 1,3 x largeur
• Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres ».
• Les enduits et les menuiseries reprennent les teintes définies dans le chapitre précédant concernant la restauration des maisons d'architecture traditionnelle.
• Les portes de garage sont à battants, en bois à lames verticales, de la même couleur que l'ensemble des menuiseries.

Constructions d'architecture contemporaine :

• Les règles cadrant les constructions neuves d'architecture traditionnelle ne s'appliquent pas aux constructions neuves d'architecture contemporaine (sont par exemple acceptées : les toitures-terrasses, les grandes baies vitrées,…).

Clôtures

• Le mur bas (50 /70 cm) surmonté d'une grille en métal peinte (teintes foncées) est préféré à toute autre typologie. Le muret sera enduit à la chaux dans les tonalités locales.
• Dans le cas d'un autre choix, la hauteur du mur de clôture ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,60 mètre.
• Les portails seront en métal, à barreaudages droits, peints dans une teinte foncée identique à celle de la grille ».

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2).

a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m2 de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

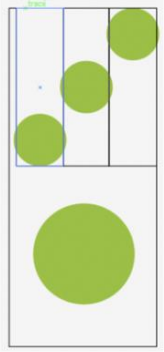
2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ...).

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur **une superficie au moins égale à 30% avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre.**
De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.

La règle édictée ci-dessus s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.



Cercle indivisible de pleine terre de 30%

Par ailleurs, tout ensemble d'habitations ou lotissement de plus de 1 hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts d'un seul tenant. De plus une plantation minimum de deux arbres de haute tige pour 100 m2 de plancher construit sera exigée.

Tous les espaces libres (parkings, aires de jeux, circulations) devront être aménagés. Ces aménagements devront faire largement appel aux plantations.
Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone recouvre les zones d'habitat résidentiel, de moindre densité.
Les constructions sont édifiées en ordre semi continu ou discontinu, en recul par rapport à l'alignement.

ARTICLE UC.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes,
- Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.
- les dépôts de véhicules, les installations d'élimination de déchets.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

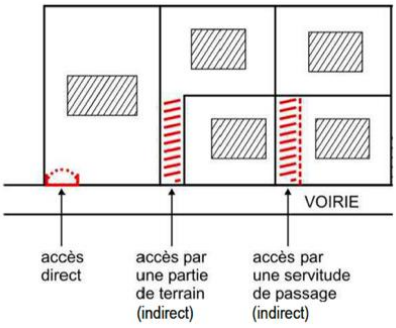
- les installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'usager, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances, notamment sonores.
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

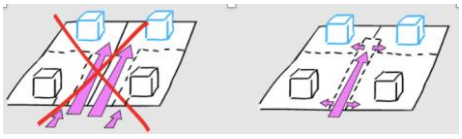
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.



Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

- Les bandes d'accès devront présenter une **largeur minimum de 4 m**
- Toute opération doit prévoir le **minimum d'accès sur les voies publiques**

- En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis



- A partir de 4 lots, la bande d'accès devra présenter les **caractéristiques d'une voirie** (voie privée).
- L'accès **sera interdit** sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).
- Les bandes d'accès devront présenter une **longueur maximale de 50 m.**

- Aucun nouvel accès direct sur la RD.137 ne sera autorisé.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Voie publique : largeur minimale d'emprise : **8 mètres en double sens, 5 m en sens unique** ; de chaussée : 5 mètres.
- Voie privée : largeur minimale d'emprise : **6 mètres en double sens, 4 m en sens unique** ; de chaussée : 3,5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Pour les rejets d'eaux usées non domestiques, une autorisation doit être préalablement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages : réseau de collecte, station d'épuration (article L.1331-10 du Code de la Santé Publique). Cette autorisation fixe les conditions techniques de raccordement notamment les prétraitements éventuels à mettre en œuvre.

En l'absence de réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de ces opérations, dans la perspective de leur raccordement futur sur le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.
Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à un minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD.137 (les secteurs présentent un caractère urbanisé),
- 20 m de l'axe des autres RD.,
- 10 m de l'axe des voies communales ou privées.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant, sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- En ordre semi-continu (dans ce cas, le côté non contiguë devra être distant de la limite séparative d'au moins 3 m).
- En ordre discontinu, en respectant un prospect de H/2, avec un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives (idem pour les annexes).

☛ **Des règles de construction différentes dans une première bande en façade de voie, et au-delà de cette bande :**

- **« Dans une bande de 50 mètres de profondeur** (mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Bande de 50 m (à-plat en saumon)
En striés jaunes : le recul d'implantation des constructions par rapport à la RD (20 m)

Illustration

Les constructions peuvent être édifiées :
Dans le cas d'une implantation en semi continu, toute construction devra s'implanter sur une limite séparative et respecter un retrait minimum de 4 m par rapport à l'autre limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en discontinu, toute construction devra être implantée à une distance de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec, dans ce cas, une hauteur maximum de 3,5 m au faîtage.

En fond de parcelle, un prospect avec un minimum de 3 m sera respecté.

- **Au-delà de la bande définie ci-dessus :**

- les constructions doivent être implantées avec **un recul minimal de 6 mètres** par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec, dans ce cas, une hauteur maximum de 3,5 m au faîtage.

☛ Principe de recul des constructions par rapport aux zones agricoles

Lorsque la parcelle constructible jouxte une zone A, les constructions doivent être implantées avec **un recul minimum de 10 m de la limite séparative (avec plantation d'une haie en limite de parcelle).**

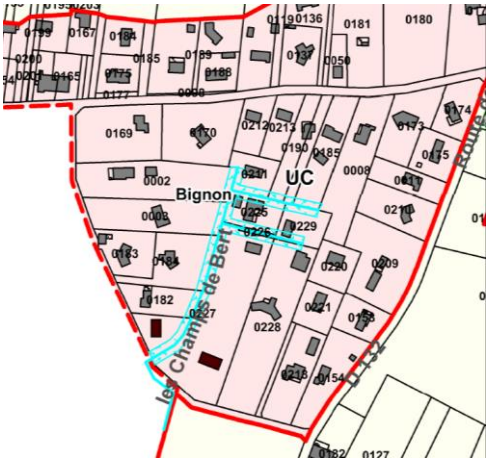
☛ Principe de recul des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés

« Les constructions doivent être implantées avec **un recul minimum :**

→ **De 10 m du cours d'eau le Noblet**

→ **De 6 m d'un fossé structurant porté au plan de zonage »**

10 m du cours d'eau le Noblet



Recul minimum de 6 m **d'un fossé structurant**

Illustrations

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain **ne pourra excéder 30 % dans une bande de 40 mètres de profondeur** mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, **et 15 % au-delà de la bande** définie ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ...).

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 6 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée et un étage).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée.

• Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

• Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

• Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

Restauration des constructions anciennes de qualité

Les façades en pierre de taille :
• Afin de préserver la longévité naturelle de la pierre de taille, la façade sera nettoyée par un procédé doux : hydrogommage, brossage, …
• Les pierres en mauvais état seront remplacées par des pierres de même nature et coloration que les pierres d'origine (le plus souvent en 15 cm d'épaisseur) et rejointoyées dans le ton des joints existants.

Les façades en moellons (pierres non taillées) :
• Ces façades étaient traditionnellement enduites. Un enduit à la chaux sera donc réalisé (le moellon n'étant pas destiné à rester apparent, la longévité des réalisations est directement liée à la qualité de l'enduit de surface), dans une teinte proche de la pierre dans ses nuances locales.
• Les façades existantes en moellons apparents pourront être conservées.

Composition des façades anciennes présentant une architecture remarquable :
• Lorsqu'une façade principale est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.
• Les percements à créer sur les façades non ordonnancées seront de proportions verticales (hauteur = environ 1,3 x largeur).
Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres.

Couverture
• Le bâti ancien est généralement couvert en tuiles canal. Ce type de couverture doit être conservé.
Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
Toutefois, dans le cas d'édifices des 19ième et 20ième siècles couverts en ardoise, zinc ou tuiles mécaniques dites de « Marseille », ce type de couverture devra être conservé.
Les tuiles béton sont interdites.
Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement ».

Menuiseries et ferronneries
• Les fenêtres et les volets anciens en bois seront conservés.
• Les fenêtres et volets seront peints dans des nuances de gris clair allant du gris vert au gris bleu. Le blanc pur, les vernis, les lasures et les peintures brillantes, sont exclus. Les portes d'entrée seront peintes, de couleur sombre, bordeaux, vert, bleu, gris, ou laissées en bois ciré.
• Les ferronneries anciennes seront, soit laissées non peintes, soit peintes dans le ton de la porte d'entrée.
• Tout nouvel élément sera choisi en fonction de sa ressemblance avec des éléments anciens de même type visibles sur la commune : garde-corps, porte d'entrée, portails métalliques, volets, …

Constructions neuves

Parti architectural
• Les constructions neuves soit s'inspirent des maisons d'architecture traditionnelle locale et devront en reprendre les caractéristiques principales, soit sont contemporaines et peuvent s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

Constructions neuves d'architecture traditionnelle
• Le plan est de forme rectangulaire.
• La couverture est à deux pentes, **ou 4 pentes avec croupe**.

• Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
• Les tuiles béton sont interdites.
• Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement.

• Les percements sont de proportion verticale : hauteur = environ 1,3 x largeur
• Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres ».
• Les enduits et les menuiseries reprennent les teintes définies dans le chapitre précédant concernant la restauration des maisons d'architecture traditionnelle.

• Les portes de garage sont à battants, en bois à lames verticales, de la même couleur que l'ensemble des menuiseries.

Constructions d'architecture contemporaine :
• Les règles cadrant les constructions neuves d'architecture traditionnelle ne s'appliquent pas aux constructions neuves d'architecture contemporaine (sont par exemple acceptées : les toitures-terrasses, les grandes baies vitrées,…).

Clôtures
• Le mur bas (50 /70 cm) surmonté d'une grille en métal peinte (teintes foncées) est préféré à toute autre typologie. Le muret sera enduit à la chaux dans les tonalités locales.
• Dans le cas d'un autre choix, la hauteur du mur de clôture ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,60 mètre.
• Les portails seront en métal, à barreaudages droits, peints dans une teinte foncée identique à celle de la grille ».

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2).

a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m2 de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

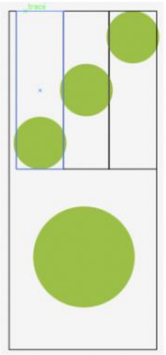
2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier,..).

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur **une superficie au moins égale à 30% avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre.**
De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.

La règle édictée ci-dessus s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.



Cercle indivisible de pleine terre de 30%

Par ailleurs, tout ensemble d'habitations ou lotissement de plus d'1 hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts d'un seul tenant.

De plus une plantation minimum de trois arbres de haute tige pour 100 m2 de plancher construit sera exigée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m2 de terrain.

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

ARTICLE UY.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les terrains de camping, le stationnement isolé des caravanes,
- les constructions à usage d'habitation qui ne respectent pas les conditions énoncées à l'article 2.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôts commerciaux, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances, notamment sonores.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas créer de logement nouveau,
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD. 137.

2 Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Voie publique ou privée : largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

En l'absence de réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de ces opérations, dans la perspective de leur raccordement futur sur le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.
Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE UY.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD.137 (les zones de Château-Sec, Bellevue-Ouest, les Communaux, constituant des espaces urbanisés),
- 20 m de l'axe des autres voies départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant, sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, moins 4 m., sans être inférieure à 4 m mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UY.9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activités, sauf impératifs techniques (cheminées, silos).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures : les murs pleins sur façades ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,60 mètre.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2).

a) pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il est exigé une place de stationnement par 80 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m2 de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces aménagés, qu'elle qu'en soit la destination, doivent respecter le site : les délaissés et les abords seront aménagés en espaces verts, les dépôts et stockage seront masqués par un écran de végétation non caduque.

TITRE III

LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies.

ARTICLE 1AU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les constructions sont autorisées :

– soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le projet doit porter sur une superficie minimum de 5 000 m2, ou, le cas échéant, la superficie résiduelle de la zone 1AU.
– soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement.

Dans le cas où les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, seuls sont autorisés la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

2-Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Voie publique : largeur minimale d'emprise : **8 mètres en double sens, 5 m en sens unique** ; de chaussée : 5 mètres.
- Voie privée : largeur minimale d'emprise : **6 mètres en double sens, 4 m en sens unique** ; de chaussée : 3,5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.
Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

3) Réseaux divers

Les branchements et raccordements seront enterrés.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à un minimum de :
- 20 m de l'axe des RD.,
- 10 m de l'axe des voies communales ou privées.

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Dans le cas d'une implantation en semi continu, toute construction devra s'implanter sur une limite séparative et respecter un retrait minimum de 4 m par rapport à l'autre limite séparative.
Dans le cas d'une implantation en discontinu, toute construction devra être implantée à une distance de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

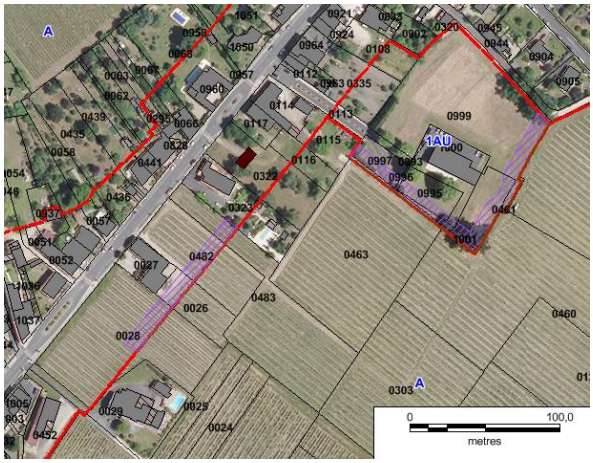
Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec, dans ce cas, une hauteur maximum de 3,5 m au faîtage.

En fond de parcelle, un prospect avec un minimum de 3 m sera respecté.

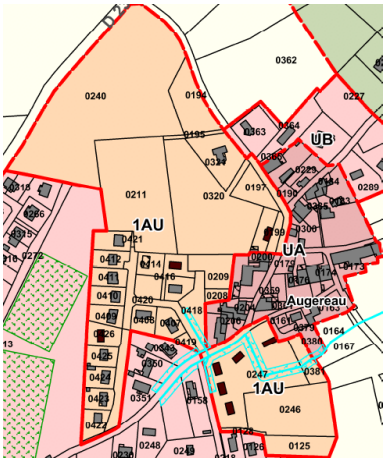
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

- **Principe de recul des constructions par rapport aux zones agricoles et par rapport aux cours d'eau et fossés**

Lorsque la parcelle constructible jouxte une zone A, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la limite séparative (avec plantation d'une haie en limite de parcelle).



Recul minimum de 10 m de la limite séparative (avec plantation d'une haie en limite de parcelle).



Recul minimum de 6 m **d'un fossé structurant**

Illustrations

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m **d'un fossé structurant porté au plan de zonage**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne pourra excéder 25 %.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier,..).

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 6 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée et un étage).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée.

• Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

• Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

• Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

Restauration des constructions anciennes de qualité

Les façades en pierre de taille :
• Afin de préserver la longévité naturelle de la pierre de taille, la façade sera nettoyée par un procédé doux : hydrogommage, brossage, …
• Les pierres en mauvais état seront remplacées par des pierres de même nature et coloration que les pierres d'origine (le plus souvent en 15 cm d'épaisseur) et rejointoyées dans le ton des joints existants.

Les façades en moellons (pierres non taillées) :
• Ces façades étaient traditionnellement enduites. Un enduit à la chaux sera donc réalisé (le moellon n'étant pas destiné à rester apparent, la longévité des réalisations est directement liée à la qualité de l'enduit de surface), dans une teinte proche de la pierre dans ses nuances locales.
• Les façades existantes en moellons apparents pourront être conservées.

Composition des façades anciennes présentant une architecture remarquable :
• Lorsqu'une façade principale est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.
• Les percements à créer sur les façades non ordonnancées seront de proportions verticales (hauteur = environ 1,3 x largeur).
Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres.

Couverture
• Le bâti ancien est généralement couvert en tuiles canal. Ce type de couverture doit être conservé.
Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
Toutefois, dans le cas d'édifices des 19ième et 20ième siècles couverts en ardoise, zinc ou tuiles mécaniques dites de « Marseille », ce type de couverture devra être conservé.
Les tuiles béton sont interdites.

Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement ».

Menuiseries et ferronneries
• Les fenêtres et les volets anciens en bois seront conservés.
• Les fenêtres et volets seront peints dans des nuances de gris clair allant du gris vert au gris bleu. Le blanc pur, les vernis, les lasures et les peintures brillantes, sont exclus. Les portes d'entrée seront peintes, de couleur sombre, bordeaux, vert, bleu, gris, ou laissées en bois ciré.
• Les ferronneries anciennes seront, soit laissées non peintes, soit peintes dans le ton de la porte d'entrée.
• Tout nouvel élément sera choisi en fonction de sa ressemblance avec des éléments anciens de même type visibles sur la commune : garde-corps, porte d'entrée, portails métalliques, volets, …

Constructions neuves

Parti architectural
• Les constructions neuves soit s'inspirent des maisons d'architecture traditionnelle locale et devront en reprendre les caractéristiques principales, soit sont contemporaines et peuvent s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

Constructions neuves d'architecture traditionnelle
• Le plan est de forme rectangulaire.
• La couverture est à deux pentes, **ou 4 pentes avec croupe**.

• Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
• Les tuiles béton sont interdites.
• Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement.

• Les percements sont de proportion verticale : hauteur = environ 1,3 x largeur
• Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres ».
• Les enduits et les menuiseries reprennent les teintes définies dans le chapitre précédant concernant la restauration des maisons d'architecture traditionnelle.
• Les portes de garage sont à battants, en bois à lames verticales, de la même couleur que l'ensemble des menuiseries.

Constructions d'architecture contemporaine :
• Les règles cadrant les constructions neuves d'architecture traditionnelle ne s'appliquent pas aux constructions neuves d'architecture contemporaine (sont par exemple acceptées : les toitures-terrasses, les grandes baies vitrées,…).

Clôtures
• Le mur bas (50 /70 cm) surmonté d'une grille en métal peinte (teintes foncées) est préféré à toute autre typologie. Le muret sera enduit à la chaux dans les tonalités locales.
• Dans le cas d'un autre choix, la hauteur du mur de clôture ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,60 mètre.
• Les portails seront en métal, à barreaudages droits, peints dans une teinte foncée identique à celle de la grille ».

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2) .

a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m2 de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

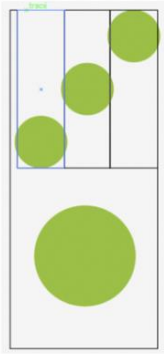
2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier,..).

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur **une superficie au moins égale à 30% avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre.**
De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.

La règle édictée ci-dessus s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.



Cercle indivisible de pleine terre de 30%

Tout ensemble d'habitations ou lotissement de plus de un hectare devra comporter au moins 10 % d'espaces verts d'un seul tenant.
De plus une plantation minimum de trois arbres de haute tige pour 100 m2 de plancher construit sera exigée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m2 de terrain.

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés.

TITRE IV

LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A.2.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole

- Les constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'exploitation agricole.
La surface totale du bâtiment ne pourra excéder 250 m2 de surface de plancher hors œuvre brute.

- Les campings dits « à la ferme » soumis à simple déclaration, les hébergements de type gîte, chambres et tables d'hôtes, complémentaires à l'activité agricole et situés dans une construction existante.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

- La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.
Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à un minimum de :

- 20 m de l'axe des RD.,
- 10 m de l'axe des voies communales ou privées.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures.
Dans le cas de bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 10 mètres, sauf impératifs techniques (cuves, silos..).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée.

• Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

• Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

• Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

Restauration des constructions anciennes de qualité

Les façades en pierre de taille :
• Afin de préserver la longévité naturelle de la pierre de taille, la façade sera nettoyée par un procédé doux : hydrogommage, brossage, …
• Les pierres en mauvais état seront remplacées par des pierres de même nature et coloration que les pierres d'origine (le plus souvent en 15 cm d'épaisseur) et rejointoyées dans le ton des joints existants.

Les façades en moellons (pierres non taillées) :
• Ces façades étaient traditionnellement enduites. Un enduit à la chaux sera donc réalisé (le moellon n'étant pas destiné à rester apparent, la longévité des réalisations est directement liée à la qualité de l'enduit de surface), dans une teinte proche de la pierre dans ses nuances locales.
• Les façades existantes en moellons apparents pourront être conservées.

Composition des façades anciennes présentant une architecture remarquable :
• Lorsqu'une façade principale est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.
• Les percements à créer sur les façades non ordonnancées seront de proportions verticales (hauteur = environ 1,3 x largeur).
Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres.

Couverture
• Le bâti ancien est généralement couvert en tuiles canal. Ce type de couverture doit être conservé.
Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
Toutefois, dans le cas d'édifices des 19ième et 20ième siècles couverts en ardoise, zinc ou tuiles mécaniques dites de « Marseille », ce type de couverture devra être conservé.
Les tuiles béton sont interdites.
Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement ».

Menuiseries et ferronneries
• Les fenêtres et les volets anciens en bois seront conservés.
• Les fenêtres et volets seront peints dans des nuances de gris clair allant du gris vert au gris bleu. Le blanc pur, les vernis, les lasures et les peintures brillantes, sont exclus. Les portes d'entrée seront peintes, de couleur sombre, bordeaux, vert, bleu, gris, ou laissées en bois ciré.
• Les ferronneries anciennes seront, soit laissées non peintes, soit peintes dans le ton de la porte d'entrée.
• Tout nouvel élément sera choisi en fonction de sa ressemblance avec des éléments anciens de même type visibles sur la commune : garde-corps, porte d'entrée, portails métalliques, volets, …

Constructions neuves

Parti architectural
• Les constructions neuves soit s'inspirent des maisons d'architecture traditionnelle locale et devront en reprendre les caractéristiques principales, soit sont contemporaines et peuvent s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

Constructions neuves d'architecture traditionnelle
• Le plan est de forme rectangulaire.
• La couverture est à deux pentes, **ou 4 pentes avec croupe**.
• Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
• Les tuiles béton sont interdites.
• Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement.

• Les percements sont de proportion verticale : hauteur = environ 1,3 x largeur
• Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres ».
• Les enduits et les menuiseries reprennent les teintes définies dans le chapitre précédant concernant la restauration des maisons d'architecture traditionnelle.
• Les portes de garage sont à battants, en bois à lames verticales, de la même couleur que l'ensemble des menuiseries.

Constructions d'architecture contemporaine :

• Les règles cadrant les constructions neuves d'architecture traditionnelle ne s'appliquent pas aux constructions neuves d'architecture contemporaine (sont par exemple acceptées : les toitures-terrasses, les grandes baies vitrées,…).

Clôtures

• Le mur bas (50 /70 cm) surmonté d'une grille en métal peinte (teintes foncées) est préféré à toute autre typologie. Le muret sera enduit à la chaux dans les tonalités locales.
• Dans le cas d'un autre choix, la hauteur du mur de clôture ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,60 mètre.
• Les portails seront en métal, à barreaudages droits, peints dans une teinte foncée identique à celle de la grille ».

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

TITRE V

LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE A PROTEGER

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages
Elle recouvre les vallées des principaux ruisseaux, dont la vallée du Moron, concernée par un classement en Z.N.I.E.F.F., de même que, pour partie, par une zone inondable au titre du P.P.R.I.

ARTICLE N.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

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

1 - Les constructions et installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les affouillements et exhaussements du sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve des conditions prévues par le plan de prévention du risque inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées et présenter des accès permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article N.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementée.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l'article N.2 peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1N

ZONE NATURELLE A PROTEGER

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes, dont le caractère naturel doit être protégé.

La zone comprend un secteur de zone 1 Nh, lieu-dit Garreau.

ARTICLE 1N.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article 1N.2.

ARTICLE 1N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions et installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
b) L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors oeuvre brute réalisée en extension ne pourra excéder 50% de celle du bâtiment existant à la date d'élaboration du PLU, pour une superficie totale maximum de 250 m2.
c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

3 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées et présenter des accès permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 1N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.
Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE 1N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1N.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à un minimum de :

- 75 m de l'axe de la RD. 137
- 20 m de l'axe des autres RD.,
- 10 m de l'axe des voies communales ou privées.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1N.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1N.9 : EMPRISE AU SOL.

L'extension des bâtiments existants ne pourra excéder 50% de l'emprise du bâtiment existant à la date d'élaboration du PLU, pour une superficie totale maximum de 250 m2.

ARTICLE 1N.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1N.11 - ASPECT EXTERIEUR

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée.

• Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

• Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

• Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

Restauration des constructions anciennes de qualité

Les façades en pierre de taille :
• Afin de préserver la longévité naturelle de la pierre de taille, la façade sera nettoyée par un procédé doux : hydrogommage, brossage, …
• Les pierres en mauvais état seront remplacées par des pierres de même nature et coloration que les pierres d'origine (le plus souvent en 15 cm d'épaisseur) et rejointoyées dans le ton des joints existants.

Les façades en moellons (pierres non taillées) :
• Ces façades étaient traditionnellement enduites. Un enduit à la chaux sera donc réalisé (le moellon n'étant pas destiné à rester apparent, la longévité des réalisations est directement liée à la qualité de l'enduit de surface), dans une teinte proche de la pierre dans ses nuances locales.
• Les façades existantes en moellons apparents pourront être conservées.

Composition des façades anciennes présentant une architecture remarquable :
• Lorsqu'une façade principale est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.
• Les percements à créer sur les façades non ordonnancées seront de proportions verticales (hauteur = environ 1,3 x largeur).

Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres.

Couverture
• Le bâti ancien est généralement couvert en tuiles canal. Ce type de couverture doit être conservé.
Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
Toutefois, dans le cas d'édifices des 19ième et 20ième siècles couverts en ardoise, zinc ou tuiles mécaniques dites de « Marseille », ce type de couverture devra être conservé.
Les tuiles béton sont interdites.
Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement ».

Menuiseries et ferronneries
• Les fenêtres et les volets anciens en bois seront conservés.
• Les fenêtres et volets seront peints dans des nuances de gris clair allant du gris vert au gris bleu. Le blanc pur, les vernis, les lasures et les peintures brillantes, sont exclus. Les portes d'entrée seront peintes, de couleur sombre, bordeaux, vert, bleu, gris, ou laissées en bois ciré.
• Les ferronneries anciennes seront, soit laissées non peintes, soit peintes dans le ton de la porte d'entrée.
• Tout nouvel élément sera choisi en fonction de sa ressemblance avec des éléments anciens de même type visibles sur la commune : garde-corps, porte d'entrée, portails métalliques, volets, …

Constructions neuves

Parti architectural
• Les constructions neuves soit s'inspirent des maisons d'architecture traditionnelle locale et devront en reprendre les caractéristiques principales, soit sont contemporaines et peuvent s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

Constructions neuves d'architecture traditionnelle
• Le plan est de forme rectangulaire.
• La couverture est à deux pentes, **ou 4 pentes avec croupe**.
• Ne sont autorisées que les tuiles canal, romane-canal ou double-canal d'aspect vieilli avec panachage d'environ 3 teintes.
• Les tuiles béton sont interdites.
• Afin d'assurer une meilleure qualité de composition urbaine, les toitures devront présenter un faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie et sans décrochement.
• Les percements sont de proportion verticale : hauteur = environ 1,3 x largeur
• Les linteaux des portes de garage devront être à la même hauteur que les linteaux des portes de fenêtres ».
• Les enduits et les menuiseries reprennent les teintes définies dans le chapitre précédant concernant la restauration des maisons d'architecture traditionnelle.
• Les portes de garage sont à battants, en bois à lames verticales, de la même couleur que l'ensemble des menuiseries.
Constructions d'architecture contemporaine :
• Les règles cadrant les constructions neuves d'architecture traditionnelle ne s'appliquent pas aux constructions neuves d'architecture contemporaine (sont par exemple acceptées : les toitures-terrasses, les grandes baies vitrées,…).

Clôtures
• Le mur bas (50 /70 cm) surmonté d'une grille en métal peinte (teintes foncées) est préféré à toute autre typologie. Le muret sera enduit à la chaux dans les tonalités locales.
• Dans le cas d'un autre choix, la hauteur du mur de clôture ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,60 mètre.
• Les portails seront en métal, à barreaudages droits, peints dans une teinte foncée identique à celle de la grille ».

ARTICLE 1N.12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 1N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.