

Département  
Du Lot

Commune de  
LE VIGAN

P.L.U.  
PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

*3 - PARTIE REGLEMENTAIRE*

3.1 - REGLEMENT : PARTIE ECRITE

REVISION :

Arrêtée le :  
19/01/07

Approuvée le :  
25/10/07

Exécutoire le :  
16/01/08

1ère révision simplifiée approuvée le 6 /12/2011  
1ère modification approuvée le 6 /12/2011  
2ème modification approuvée le 6 /12/2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :  
25/10/2007

Révision prescrite le 18/09/2001

Atelier Sol et Cite  
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL  
Urbanistes OPOU- Architectes dplg  
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE  
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ  
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78  
E-Mail : [soletcite@wanadoo.fr](mailto:soletcite@wanadoo.fr)

3.1

## **SOMMAIRE**

<b>ZONE UA</b>	<b>8</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>14</b>
<b>ZONE UI</b>	<b>21</b>
<b>ZONE UL</b>	<b>28</b>
<b>ZONE AU</b>	<b>33</b>
<b>ZONE AUI</b>	<b>40</b>
<b>ZONE AU0</b>	<b>47</b>
<b>ZONE A</b>	<b>49</b>
<b>ZONE N</b>	<b>54</b>

# **Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES**

## **1- CHAMP D'APPLICATION**

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

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

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

- R.111.2 : salubrité et sécurité publique
- R. 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- R.111.4 : desserte, accès et stationnement
- R.111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

## **3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

### **ZONES URBAINES :**

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UI
- la zone UL

### **ZONES D'URBANISATION FUTURE :**

- la zone AU
- la zone AUI

- la zone AU0

#### **ZONE AGRICOLE:**

- la zone A

#### **ZONE NATURELLE:**

- la zone N

Le territoire comporte également :

- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

## **4- ORGANISATION DU REGLEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

- Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux
- Article 5 : la superficie minimale des terrains
- Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : l'emprise au sol des constructions
- Article 10 : la hauteur des constructions
- Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : le stationnement
- Article 13 : les espaces libres et les plantations
- Article 14 : le coefficient d'occupation des sols

## **5- ADAPTATIONS MINEURES**

1 : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

2 : Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux

qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

## **6- OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

Peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

## **7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

## **8- ART. L. 111-1-4**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes..... et de 75,00 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU sont justifiées ou motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. (Zones UB, UI, AUO, A et N)

## **9-LA RECIPROSITE DES DISTANCES D'IMPLANTATION : ART L.113-3 DU CODE RURAL**

Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut-être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones

urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

## **10- LES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE : ART L 112-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

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

## **Chapitre 2-**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone UA correspond au centre ancien du bourg et aux hameaux patrimoniaux, que l'on souhaite protéger.  
L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales.

La zone est en partie touchée par la zone inondable du Bléou et du Séguy répertorié dans le diagnostic territorial des risques naturels majeurs. Elle est repérée au plan par une trame de tirets. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### Sont interdits :

- 1.1.** Les constructions à usage
  - industriel,
  - agricole et d'élevage
  - ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- 1.2.** Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activité et d'entrepôt si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 1.3.** Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2,
- 1.4.** Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.
- 1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.6.** Les terrains de camping et de caravaning, et les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7.** Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
- 1.8.** Le dépôt de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes.
- 1.9.** Les dépôts de véhicules.



## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1. *Rappels :*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

2. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 3. *Rappels :*

**3.1.** l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,

**3.2.** les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

**3.3.** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. *Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :*

**4.1.** Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.

**4.2.** Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.

**4.3.** L'aménagement et l'extension des constructions existantes, le changement d'affectation des granges, les bâtiments annexes

nécessaires aux bâtiments existants et les piscines sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort...

- 4.4. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat et d'entrepôt nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

#### *1. Eaux pluviales :*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### *2. Autres réseaux :*

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions seront implantées de façon à ne pas rompre l'harmonie du tissu bâti constitué par les constructions voisines

Le corps principal de la construction doit s'implanter à l'alignement existant ou projeté des voies.

1. *Des implantations différentes pourront être autorisées :*

- pour des agrandissements mesurés de constructions existantes ;
- pour des constructions annexes à la construction principale sur une même unité foncière.

2. *Les bâtiments et ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.*

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres au minimum et dix mètres au maximum.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements publics.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR.**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

Non réglementé pour les équipements publics.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

### Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

### *1. Toitures*

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.

Les matériaux des toitures du corps principal de la construction seront réalisés conformément aux matériaux des toitures les plus répandus dans l'environnement le plus proche (tuiles plates, ardoises).

Les pentes des toitures du corps principal de la construction seront réalisées conformément aux pentes des toitures les plus répandues dans l'environnement le plus proche (pente minimum 80%).

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires etc....) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

### *2. Clôtures (sauf à usage agricole)*

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type maçonnerie pierre locale.
- soit du type crépis conformément à l'existant,
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées,
- Soit en ferronnerie.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique (ferronnerie).

Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel.

D'autres matériaux sont possibles lorsque le concept du projet exprime clairement la modernité architecturale

### 3. *Emplacements pour la collecte des déchets :*

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

### 4. *Architecture innovante*

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux paragraphes concernant les teintes, les pentes, les matériaux pour les architectures qui s'inscrivent dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Elles devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles des bâtiments traditionnels les plus répandus dans l'environnement proche.

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

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

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

### **1.1. Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Non réglementé.

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone UB correspond aux hameaux existants et à des zones actuellement urbanisées. Concernant les hameaux existants l'enjeu est de permettre leur évolution. Concernant les tissus d'habitat récents, l'enjeu est de permettre une densification dans le respect des compositions des paysages.

La zone est en partie touchée par la zone inondable du Bléou et du Séguy répertorié dans le diagnostic territorial des risques naturels majeurs. Elle est repérée au plan par une trame de tirets. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### *1. Sont interdits*

- 1.1.** Les constructions à usage
  - industriel,
  - agricole et d'élevage
  - ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- 1.2.** Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activité et d'entrepôt si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 1.3.** Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2,
- 1.4.** Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.
- 1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.6.** Les terrains de camping et de caravaning, et les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7.** Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
- 1.8.** Le dépôt de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes.
- 1.9.** Les dépôts de véhicules.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### *1. Rappels :*

- 1.1.** l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2.** les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3.** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4.** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### *2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :*

- 2.1.** Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.2.** Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.
- 2.3.** L'aménagement et l'extension des constructions existants, le changement d'affectation des granges, les bâtiments annexes nécessaires aux bâtiments existants et les piscines sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination

incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort..

- 2.4.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat et d'entrepôt nécessaires à la vie du hameau ou du quartier si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,



### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### *1. Assainissement :*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

#### *2. Eaux pluviales :*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### *3. Autres réseaux :*

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions seront implantées de façon à ne pas rompre l'harmonie du tissu bâti constitué par les constructions voisines.

L'implantation se fera :

- soit à l'alignement ou avec un retrait maximum de 10,00 m sur l'alignement, et pas obligatoirement avec une façade parallèle à l'alignement (« l'alignement » est constitué par la limite entre domaine public et domaine privé),

- soit à l'alignement des constructions voisines.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Dans le cadre des voiries ou l'art L 111.1.4 s'applique, un recul des implantations des constructions de 75,00m par rapport à l'axe des voiries s'applique. Toutefois ce recul d'implantation de 75,00m peut être modifié soit dans le cadre d'une étude du type L 111.1.4 validée par délibération du Conseil Municipal et par le contrôle de légalité de l'Etat, soit dans le cadre d'une modification de la Loi concernant les études du type L 111.1.4.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres au minimum et dix mètres au maximum.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements publics.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR.**

##### **Définition de la hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

## **Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

Non réglementé pour les équipements publics.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

### *1. Toitures*

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.

Les matériaux des toitures du corps principal de la construction seront réalisés conformément aux matériaux des toitures les plus répandus dans l'environnement le plus proche (tuiles plates, ardoises).

Les pentes des toitures du corps principal de la construction seront réalisées conformément aux pentes des toitures les plus répandues dans l'environnement le plus proche (pente minimum 45%).

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires etc....) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

### *2. Clôtures (sauf à usage agricole)*

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type maçonnerie pierre locale.
- soit du type crépis conformément à l'existant,
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées,
- Soit en ferronnerie.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique (ferronnerie).  
Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel.  
D'autres matériaux sont possibles lorsque le concept du projet exprime clairement la modernité architecturale

3. *Emplacements pour la collecte des déchets :*

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

4. *Architecture innovante*

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux paragraphes concernant les teintes, les pentes, les matériaux pour les architectures qui s'inscrivent dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Elles devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles des bâtiments traditionnels les plus répandus dans l'environnement proche.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

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

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

1. *Plantations existantes :*

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20

## **ZONE UI**

*La zone UI est une appellation commune à l'ensemble des zones à vocation d'activités présentes sur le territoire communal.*

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La zone est en partie touchée par la zone inondable du Bléou répertorié dans le diagnostic territorial des risques naturels majeurs. Elle est repérée au plan par une trame de tirets. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées.

### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitat sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les bâtiments et installations agricoles et tout type de constructions incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les lotissements à usage d'habitat,
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes non lié à l'habitation principale,
- Les groupes de garages y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction, les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4 du code de l'urbanisme, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2.

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

#### Conditions générales :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme ;

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

- Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction et qu'il soit intégrés au volume de l'activité.
- L'aménagement des constructions existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4 du code de l'urbanisme, sont autorisés à condition que ce soient :
  - des aires de jeux ou de sports et des aires de stationnement ouvertes au public, (qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ;)
  - des affouillements et exhaussements du sol, liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés de la zone ;
- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### *1. Alimentation en eau potable :*

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

### *2. Assainissement*

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

#### **2.2. Eaux industrielles**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du code la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

#### **2.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

## **ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé pour les parcelles raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

## **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées soit :

- à l'alignement des bâtiments existants,

- à une distance minimum égale à 6 mètres de l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant un lotissement ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Dans le cadre des voiries où l'art L 111.1.4 s'applique, un recul des implantations des constructions de 75,00m par rapport à l'axe des voiries s'applique. Toutefois ce recul d'implantation de 75,00m peut être modifié soit dans le cadre d'une étude du type L 111.1.4 validée par délibération du Conseil Municipal et par le contrôle de légalité de l'Etat, soit dans le cadre d'une modification de la Loi concernant les études du type L 111.1.4.

*Non réglementé pour les équipements publics.*

#### **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3,00 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

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

*La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, sera au minimum de 3,50 mètres.*

Toutefois des distances inférieures pourront être admises, sous réserve du respect des règles de Sécurité incendie après étude justificative.

#### **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.



Hauteur :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à la sablière, exception faite d'éléments ponctuels nécessitant une hauteur plus importante.

Non réglementé pour les équipements publics.

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### *1. Dispositions générales*

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

### *2. Axes de composition des bâtiments*

Le plus grand axe de composition du bâtiment devra être orienté soit parallèlement soit perpendiculairement à la route qui les dessert.

### *3. Toitures*

*Les toitures seront de type 2 pentes ou 4 pentes avec des pentes minimum de 15%.*

Cependant la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que :

- toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré,
- couverture suspendue par poutres tridimensionnelles ( structure extérieure),
- verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires,
- éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation.

Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

### *4. Gaines et conduits*

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs.

### *5. Volumétrie*

La conception du bâtiment devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples, évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements seront traités dans l'esprit de l'architecture du bâtiment principal. Toute référence à l'architecture traditionnelle est interdite.

### *6. Clôtures*

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m au maximum

Les clôtures seront :

- soit du type maçonnerie pierre locale.
- soit du type crépis conformément à l'existant
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

#### 7. Entrées de lot

Les entrées des lots seront marquées par des murets de pierres (idem appareillage traditionnel) de hauteur entre 1,00 et 1,50 m. La largeur du muret d'un côté sera égal à la largeur du passage (portail), la largeur du muret situé de l'autre côté sera égal à sa hauteur.

#### 8. Matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois, ...) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits

Sont autorisés pour les maçonneries : le bardage, la pierre destinée à rester apparente (pierre locale obligatoire), la brique en parement, le bois, le verre.

Une préférence est donnée à la dominante « bardage »

Sont autorisés pour les menuiseries: l'aluminium, le bois, le PVC.

(Le PVC ne sera autorisé que pour des surfaces d'ouvertures inférieures à 3,00 M2 par menuiserie.)

#### 9. Couleurs

Les différents revêtements de façades pourront pour leur ensemble adopter une couleur dans les nuances de gris ou « mastic ocré » dans le cas du revêtement du type bardage. Les couleurs vives ne seront utilisées que pour les points de détails et interdites en grande masse.

### **ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT**

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

Chaque place de stationnement aura pour dimension 5,50 m x 2,50 m.

Un dégagement devra être prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de services et de commerces : 1 place pour 40 m2 d'activité ;
- Pour les constructions de bureaux : 1 place par 40 m2 de surface hors œuvre nette ;
- Pour les activités : 1 place par poste de travail ;
- Pour les établissements exerçant une activité de restauration : 1 place de stationnement part tranche de 10 m2 de surface de restaurant (salle de restaurant).
- Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une

participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*1. Autres plantation existantes :*

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

*2. Espaces libres - plantations*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

### **ARTICLE UI 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **ZONE UL**

La zone UL correspond à l'ensemble des secteurs, destiné à l'accueil de constructions à vocation d'habitat touristique et d'équipement de loisirs

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

### **ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article 2 ci-après,
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4 du code de l'urbanisme, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,

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

#### Conditions générales :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

- Les constructions, installations et aménagements liées à la vocation de la zone,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers,
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4 du code de l'urbanisme, sont autorisés à condition que ce soient :

- des aires de jeux ou de sports et des aires de stationnement ouvertes au public, (qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ;)
- des affouillements et exhaussements du sol, liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés de la zone ;
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

*Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.*

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### *1. Assainissement*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

#### *2. Eaux pluviales :*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### *3. Autres réseaux :*

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain

### **ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations seront implantées à une distance minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains,
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant un lotissement,
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

*Non réglementé pour les équipements d'intérêt général.*

## **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

Non réglementé pour les équipements publics.

## **ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

### *1. Toitures*

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.

Les matériaux des toitures du corps principal de la construction seront réalisés conformément aux matériaux des toitures les plus répandus dans l'environnement le plus proche (tuiles plates, ardoises).

Les pentes des toitures du corps principal de la construction seront réalisées conformément aux pentes des toitures les plus répandues dans l'environnement le plus proche (pente minimum 45%).

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires etc....) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

### *2. Clôtures (sauf à usage agricole)*

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type pierre, identiques aux bâtiments existants,
- soit du type crépis conformément à l'existant,
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées,
- Soit en ferronnerie.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique (ferronnerie).

Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel.

D'autres matériaux sont possibles lorsque le concept du projet exprime clairement la modernité architecturale

3. *Emplacements pour la collecte des déchets :*

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

4. *Architecture innovante*

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux paragraphes concernant les teintes, les pentes, les matériaux pour les architectures qui s'inscrivent dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Elles devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles des bâtiments traditionnels les plus répandus dans l'environnement proche.

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. *Autres plantations existantes*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

2. *Espaces libres - plantations*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

## **ARTICLE UL 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.



# **ZONE AU**

## **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AU correspond à l'ensemble des secteurs à urbaniser en priorité, destinée à l'accueil de constructions à vocation d'habitat et aménagée de préférence sous forme d'opération d'ensemble.

La zone est en partie touchée par la zone inondable du Bléou répertorié dans le diagnostic territorial des risques naturels majeurs. Elle est repérée au plan par une trame de tirets. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **Sont interdits dans les secteurs AU**

#### **1.1. Les constructions à usage**

- industriel,
- artisanal et commercial,
- agricole et d'élevage,
- ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone
  - 1.2.** Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux autres que celles visées à l'article 2
  - 1.3.** Les opérations d'aménagement autres que celles édictées dans l'article 2
  - 1.4.** Les installations et travaux divers autres que ceux visées à l'article 2
  - 1.5.** les installations classées autres que celles visées dans l'article 2
  - 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
  - 1.7.** Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
  - 1.8.** Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs les parcs résidentiels de loisirs les constructions à usage d'hôtellerie.
  - 1.9.** Le dépôt de matériaux.
  - 1.10.** le dépôt de véhicules

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### *1. Rappels :*

- 1.1.** l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2.** les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3.** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4.** Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.

### *2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :*

- 2.1.** Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins
- 2.2.**
- 2.3.** Les opérations d'aménagement à condition que ces opérations soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs AU figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU.

- 2.4. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines.

### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### *1. Alimentation en eau potable :*

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

#### *2. Assainissement*

##### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

##### **2.2. Eaux industrielles**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

### **2.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

#### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions seront implantées de façon à ne pas rompre l'harmonie du tissu bâti constitué par les constructions voisines.

L'implantation se fera

- soit à l'alignement ou avec un retrait maximum de 10,00 m sur l'alignement, et pas obligatoirement avec une façade parallèle à l'alignement (« l'alignement » est constitué par la limite entre domaine public et domaine privé)
- soit à l'alignement des constructions voisines

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres au minimum et dix mètres au maximum.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

Non réglementé

### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR**

#### **Définition de la hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

#### **Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

Non réglementé pour les équipements publics.

### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

## 1. Toitures

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.

Les matériaux des toitures du corps principal de la construction seront réalisés conformément aux matériaux des toitures les plus répandus dans l'environnement le plus proche (tuiles plates, ardoises).

Les pentes des toitures du corps principal de la construction seront réalisées conformément aux pentes des toitures les plus répandues dans l'environnement le plus proche (pente minimum 45%).

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires etc....) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

## 2. Clôtures (sauf à usage agricole)

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type maçonnerie pierre locale.
- soit du type crépis conformément à l'existant,
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées,
- Soit en ferronnerie.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique (ferronnerie).

Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel.

D'autres matériaux sont possibles lorsque le concept du projet exprime clairement la modernité architecturale

## 3. Emplacements pour la collecte des déchets :

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## 4. Architecture innovante

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux paragraphes concernant les teintes, les pentes, les matériaux pour les architectures qui s'inscrivent dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Elles devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles des bâtiments traditionnels les plus répandus dans l'environnement proche.

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

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

**ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

*1. Plantations existantes :*

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 dans le secteur AU

## ZONE AUI

*La zone AUI correspond à l'ensemble des secteurs à urbaniser en priorité, destinée l'accueil de constructions à vocation d'activités et aménagée de préférence sous forme d'opération d'ensemble.*

*Elle comprend un secteur AUIr destiné au renouvellement urbain d'une friche industrielle, l'ancienne laiterie au lieu-dit Pres Vignals sous forme d'opération d'ensemble à vocation d'activités. Ce secteur comprend un sous-secteur AUIrs, correspondant aux espaces d'expansion des crues sur lequel ne sont autorisés que des aménagements de surface.*

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

**La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels risque inondation du bassin Céou Bléou approuvé par arrêté Préfectoral en date du 15 février 2010. Les constructions ou installations concerné par ce risque par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.**

### **ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitat sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les bâtiments et installations agricoles et tout type de constructions incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les lotissements à usage d'habitat,
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes non lié à l'habitation principale,
- Les groupes de garages y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction, les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4 du code de l'urbanisme, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2.



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

Conditions générales :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

- Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction et qu'il soit intégrés au volume de l'activité.
- L'aménagement de constructions existantes, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
  - Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.4 du code de l'urbanisme, sont autorisés à condition que ce soient :
  - des aires de jeux ou de sports et des aires de stationnement ouvertes au public, (qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ;)
  - des affouillements et exhaussements du sol, liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés de la zone ;
- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Le secteur AUIr étant totalement couvert par le PPRI, toutes les installations et constructions qui y seront aménagées seront conforme au règlement de ce dernier.
- Dans le sous-secteur AUIrs : ne sont autorisés que les aménagements de surface qui ne risquent pas de gêner l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'constructions envisagé, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

*Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.*

**Dans le secteur AUIr :**

Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers sera exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs en conformité avec les orientations d'aménagement.

**ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*1. Alimentation en eau potable :*

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

*2. Assainissement*

**2.1. 2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

**2.2. Eaux industrielles**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du code la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

**2.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

## **ARTICLE AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé pour les parcelles raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Pour les parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement.

## **ARTICLE AUI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées soit :

- à l'alignement des bâtiments existants,
- à une distance minimum égale à 6 mètres de l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant un lotissement ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Dans le secteur AUIr, l'implantation des constructions ne devra pas gêner l'écoulement des eaux

Non réglementé pour les équipements publics.

## **ARTICLE AUI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3,00 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

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

**Dans le secteur AUI :**

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, sera au minimum de 3,50 mètres.

Toutefois des distances inférieures pourront être admises, sous réserve du respect des règles de Sécurité incendie après étude justificative.

**Dans le secteur AUIr :**

**L'implantation des bâtiments devra respecter les normes de sécurité et ne devra pas aggraver l'écoulement des eaux.**

## **ARTICLE AUI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans le secteur AUI :**

Non réglementé.

### **Dans le secteur AUIr :**

**L'emprise au sol ne devra pas dépasser 30 % de l'emprise de la zone bleue du PPRI.**

## **ARTICLE AUI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### *1. Définition de la hauteur :*

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

### *2. Hauteur :*

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à la sablière, exception faite d'éléments ponctuels nécessitant une hauteur plus importante.

Non réglementé pour les équipements publics.

## **ARTICLE AUI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### *1. Dispositions générales*

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

### *2. Axes de composition des bâtiments*

Le plus grand axe de composition du bâtiment devra être orienté soit parallèlement soit perpendiculairement aux courbes de niveau du terrain naturel.

Dans le secteur AUIr, les constructions devront être orientées de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

### *3. Toitures*

Les toitures seront de type 2 pentes ou 4 pentes avec des pentes minimum de 15%.

Cependant la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que :

- toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré,
- couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure),
- verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires,

-éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation.

Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

Dans le secteur AUIr les toitures terrasse sont autorisées.

#### 4. *Gaines et conduits*

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs.

#### 5. *Volumétrie*

La conception du bâtiment devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples, évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements seront traités dans l'esprit de l'architecture du bâtiment principal. Toute référence à l'architecture traditionnelle est interdite.

#### 6. *Clôtures*

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m au maximum

Les clôtures seront :

- soit du type pierre.
- soit du type crépis conformément à l'existant
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Les clôtures respecteront les prescriptions du PPRI et ne devront pas entraver le bon écoulement des eaux.

#### 7. *Entrées de lot*

##### **Dans le secteur AUI :**

Les entrées des lots seront marquées par des murets de pierres (idem appareillage traditionnel) de hauteur entre 1,00 et 1,50 m. La largeur du muret d'un côté sera égal à la largeur du passage (portail), la largeur du muret situé de l'autre côté sera égal à sa hauteur.

##### **Dans le secteur AUIr :**

Non réglementé.

#### 8. *Matériaux*

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois, ...) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits

Sont autorisés pour les maçonneries : le bardage, la pierre destinée à rester apparente (pierre locale obligatoire), la brique en parement, le bois, le verre.

Une préférence est donnée à la dominante « bardage »

Sont autorisés pour les menuiseries: l'aluminium, le bois, le PVC.

(Le PVC ne sera autorisé que pour des surfaces d'ouvertures inférieures à 3,00 M2 par menuiserie.)

### 9. Couleurs

Les différents revêtements de façades pourront pour leur ensemble adopter une couleur dans les nuances de gris ou « mastic ocré » dans le cas du revêtement du type bardage. Les couleurs vives ne seront utilisées que pour les points de détails et interdites en grande masse.

## ARTICLE AUI 12 – STATIONNEMENT

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

Chaque place de stationnement aura pour dimension 5,50 m x 2,50 m.

Un dégagement devra être prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de services et de commerces : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> d'activité ;
- Pour les constructions de bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette ;
- Pour les activités : 1 place par poste de travail ;
- Pour les établissements exerçant une activité de restauration : 1 place de stationnement part tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant (salle de restaurant).
- Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur 1AUIr il est exigé : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'activité

Les aires de stationnement seront végétalisées et/ou perméables.

## ARTICLE AUI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1. Autres plantation existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### 2. Espaces libres - plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Dans le secteur 1AUIr les surfaces végétalisées et/ou perméables occuperont un minimum de 30 % de l'assiette foncière.

## ARTICLE AUI 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

## **ZONE AU0**

Cette zone comprend des terrains non aménagés fermés à l'urbanisation pour maîtriser l'extension urbaine et l'accueil de populations.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque les capacités des réseaux et des équipements publics seront suffisantes.

### **ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2

### **ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *1. Rappels*

- 1.1.** l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2.** les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3.** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4.** Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

#### *2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :*

- 2.1.** Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- 2.2.** Les aménagements, extensions, et annexes des constructions existantes.
- 2.3.**

### **ARTICLES AU03 A AU05 :**

Non réglementé

### **ARTICLE AU06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

Dans le cadre des voiries ou l'art L 111.1.4 s'applique, un recul des implantations des constructions de 75,00m par rapport à l'axe des voiries s'applique. Toutefois ce recul d'implantation de 75,00m peut être modifié soit dans le cadre d'une étude du type L 111.1.4 validée par délibération du Conseil Municipal et par le contrôle de légalité de l'Etat, soit dans le cadre d'une modification de la Loi concernant les études du type L 111.1.4.

#### **ARTICLE AU07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

#### **ARTICLE AU0 8 À ARTICLE AU010**

Sans objet

#### **ARTILCE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

#### **ARTICLE AU0 12 ET AU012**

Sans objet

#### **ARTICLE AU0 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

##### *1. Plantations existantes :*

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

#### **ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. est fixé à 0.



## **ZONE A**

**La zone A** correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale, et couvre une grande partie du territoire

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y seront également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *1. Rappel :*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### *2. Sont interdites :*

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### *1. Rappels :*

- 1.1. l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2. les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.
- 1.5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. *Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :*

- 2.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'irrigation.
- 2.2. Les bâtiments touristiques dépendants de l'activité agricole
- 2.3. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :
  - Qu'elles soient nécessaires au logement des exploitants agricoles.
  - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.
- 2.4. Les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone ou que ce soit des affouillements et exhaussements du sol nécessités pour l'aménagement de bassins pour l'irrigation.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone, ou dans le cadre d'aménagement d'infrastructures publiques.
- 2.6. Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- 2.7. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

#### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- 1.1. Dans un souci de protection des paysages, toute construction nouvelle doit être implantée à 15m de l'axe au minimum des voiries.
- 1.2. Dans le cadre des voiries où l'art L 111.1.4 s'applique, un recul des implantations des constructions de 75,00m par rapport à l'axe des voiries s'applique. Toutefois ce recul d'implantation de 75,00m peut être modifié soit dans le cadre d'une étude du type L 111.1.4 validée par délibération du Conseil Municipal et par le contrôle de légalité de l'Etat, soit dans le cadre d'une modification de la Loi concernant les études du type L 111.1.4.
- 1.3. Des implantations différentes pourront également être autorisées :
  - Lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants
  - pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

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

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

1. *Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui*

*ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ».*

2. *les bâtiments et ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.*

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

Les constructions seront implantées, en tout point de la construction, les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière à une distance maximum de 20,00M

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **Hauteur pour les constructions pour l'habitation:**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

### **Hauteur pour les autres constructions**

Sans objet

Non réglementé pour les équipements publics.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Cf. art R.111-21 en annexe

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

*1. Plantations existantes :*

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ZONE N**

**La zone N** correspond d'une manière générale, aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, où seule l'extension limitée des bâtiments existants et leurs annexes sera autorisée. Cette zone correspond à des secteurs mixtes (vocation agricole et naturelle) proches des zones urbanisées ou à urbaniser.

**La zone N** comprend un sous secteur

- **le secteur Nc** : il correspond aux zones de carrières.

La zone est en partie touchée par la zone inondable du Bléou et du Séguy répertorié dans le diagnostic territorial des risques naturels majeurs. Elle est repérée au plan par une hachure. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### *1. Sont interdits*

##### **1.1. Dans le secteur N (à l'exception du secteur Nc) :**

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

##### **1.2. Dans le secteur Nc :**

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation des carrières.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les

constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. *Rappels :*

- 1.1. l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2. les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.
- 1.5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. *Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :*

Dans le secteur N :

- 2.1. Les installations et travaux divers à condition que ce soit des terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public ou que ce soit des affouillements et exhaussements du sol nécessités pour l'aménagement de bassins pour l'irrigation.
- 2.2. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.
- 2.3. Les installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- 2.4. Les locaux techniques nécessaires pour l'irrigation.
- 2.5. L'aménagement et l'extension des constructions existantes, le changement d'affectation des constructions, les bâtiments annexes nécessaires aux bâtiments existants et les piscines sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort..
- 2.6. Les installations et travaux divers à condition que ce soit des terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public et des aires d'envol d'U.L.M. liés à l'existant.

- 2.7. Les installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- 2.8. Le changement de destination des bâtiments agricoles.

Dans le secteur Nc :

- 2.9. Les installations de quelque nature qu'elles soient, nécessaires à l'exploitation des carrières.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'ouvrages envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. Dans un souci de protection des paysages, toute construction nouvelle doit être implantée à 8 m de l'axe au minimum des voiries.
2. Dans le cadre des voiries ou l'art L 111.1.4 s'applique, un recul des implantations des constructions de 75,00m par rapport à l'axe des voiries s'applique. Toutefois ce recul d'implantation de 75,00m peut être modifié soit dans le cadre d'une étude du type L 111.1.4 validée par délibération du Conseil Municipal et par le contrôle de légalité de l'Etat, soit dans le cadre d'une modification de la Loi concernant les études du type L 111.1.4.
3. Des implantations différentes pourront également être autorisées :



- Lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants
- pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

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

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

1. *Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ».*
2. *les bâtiments et ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.*

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

Les constructions seront implantées, en tout point de la construction, les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière à une distance maximum de 20,00M

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être conforme à la hauteur des constructions voisines lorsqu'elles existent.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Cf. art R.111-21 en annexe

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

*1. Plantations existantes :*

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# ANNEXE

## CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

### Section III : Aspect des constructions

#### Article R111-21

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales