

**4.1**

DEPARTEMENT DE L'AUDE

# Commune de LABECEDE LAURAGAIS

P.L.U. arrêté le 22 mai 2012

P.L.U. approuvé le

---

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**REGLEMENT ECRIT**

## **ZONE UA**

### **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UA correspond au vieux village, caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie.

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

Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

L'installation de caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Les installations classées soumises à autorisation

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

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage.

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

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

#### **1 - Eau**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### **4 – Electricité**

Le raccordement au réseau est obligatoire pour toute construction' qui le nécessite.

## **ARTICLE UA 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et adapté au projet..

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant.

Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou créée en premier rang.

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

1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 12 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle pourra être implantée

- sur la limite séparative à condition que la hauteur de la construction mesurée à son point haut sur ladite limite n'excède pas

- soit 3,5 mètres
- soit la hauteur de l'immeuble existante sur le fonds voisin et auquel elle s'adosse si elle est supérieure à 3,5 mètres

- à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative, ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

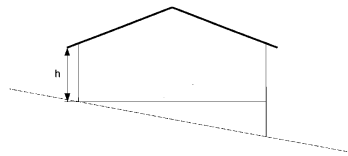
Non réglementé

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade.



*Calcul de la hauteur sur les terrains en pente*

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder

- soit 7 mètres.

- soit la hauteur du bâtiment existant à remplacer lorsque sa hauteur est supérieure à 7 mètres.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

### 1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique<sup>1\*</sup> étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

## 2 - Dispositions particulières

### 2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

#### A - Toitures - couvertures

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33%. Elles seront en tuiles canal ou similaires, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à un ou deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuiles.

Les débords bois seront conservés. Ils ne seront pas diminués. Ils seront restitués dans leur longueur d'origine.

#### B - Façades, Murs et parements

- a) Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.
- b) Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.
- c) Les dispositions du paragraphe b) ci-dessus ne s'appliquent pas aux vitrines de commerces et entrées de garages.

#### C - Menuiseries

Pourront être admis les volets intérieurs, les volets rabattables en tableaux, les contrevents à lames verticales rabattables en façade.

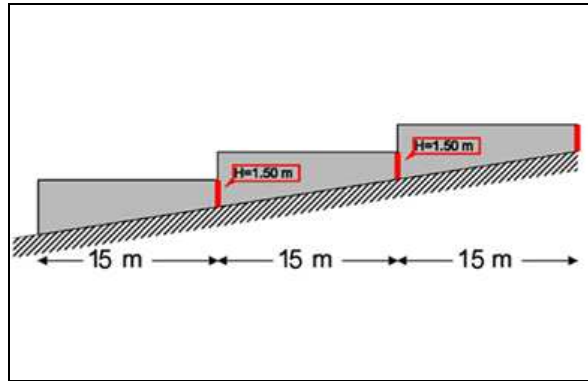
## 3 - Clôtures

- Les clôtures anciennes et murs de soutènement seront maintenus et restaurés.
- Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique pourront être constituées :
  - soit d'un mur plein enduit ou en pierre apparente naturelle locale d'une hauteur maximale de 2 mètres, mesurés à partir du niveau du sol avant travaux
  - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille à barreaudage droit non torsadé. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du sol avant travaux.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche maximale de 15 mètres linéaires, au pied de la clôture au point haut du terrain.

---

*Cf rapport de présentation, chapitre 2, paragraphe 2.2,A*



4 – Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

# ZONE UB

## **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La plus grande partie de la zone UB a accueillie l'essentiel de la construction neuve au cours des dernières années ; elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif et il n'est pas envisagé de le faire.

Au document graphique d'ensemble sont repérés des éléments remarquables du paysage soumis aux dispositions de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

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

- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres libres d'obstacles.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

Il n'est admis qu'un unique accès par unité foncière sur la RD 302.

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

### 1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toute construction qui le nécessite.

## **ARTICLE UB 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 1200 m<sup>2</sup>\*. Il n'est pas exigé de taille minimale de terrain pour les constructions ne rejetant pas d'eaux usées (abris de jardins...).

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions seront implantées à une distance

- de l'axe de la RD 302 au moins égale à 15 mètres.

- de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies au moins égale à 4 mètres. Pour les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, sauf en bordure de la RD 302.

---

\* cf rapport de présentation, chapitre 2, § 2.2,C Cf rapport de présentation, chapitre 2; paragraphe 2.2,A



2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

Toute construction devra être implantée en retrait

- des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- de l'espace boisé classé mentionné au document graphique d'ensemble au moins égale à 10 mètres.

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

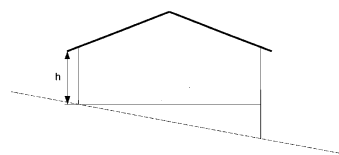
Non réglementé

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

Non réglementé

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade. (cf croquis ci-dessous)



*Calcul de la hauteur sur les terrains en pente*

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres

3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités auxquelles il est dédié conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .**

### 1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique<sup>3\*</sup> étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Dans le cas de réalisation sur un même terrain de constructions à destination d'habitation et d'activités, les constructions à destination d'activités doivent être d'architecture homogène avec le bâtiment d'habitation.

### 2 - Dispositions particulières

#### 2 1 - Toitures - couvertures

Toitures à pentes : Les toitures à pente présenteront deux pentes. La pente de la toiture ne pourra excéder 33 %. Le matériau de couverture sera la tuile de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Pourront être admis en toiture les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. Sont interdits les panneaux sur console.

Les toitures en terrasse sont admises à condition qu'elles satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, qu'elles soient végétalisées et/ou servent à la rétention des eaux de pluies. Les panneaux solaires sur console y sont admis.

Les dispositions du présent paragraphe 2.1 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et locaux techniques ou couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

#### 2.3 – Clôtures

Les dispositions du présent paragraphe 2.3 s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Les clôtures sur rue doivent être constituées, soit par des haies d'essences locales, éventuellement doublées par un grillage de couleur verte sur support (piquets) de même teinte, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, ou par trois fils sur poteaux bois ou similaire, soit par un muret, de 1,60 m de hauteur au maximum, de pierre naturelle d'aspect similaire à la pierre locale.

Les clôtures sur limites séparatives seront soit identiques à la clôture sur rue soit constituées d'un mur, de 1,60 mètre de hauteur au maximum, enduit ou de pierre naturelle d'aspect similaire à la pierre locale.

**2.4** - Les dispositions des paragraphes 2.1 à 2.3 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian). Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette du permis de construire :

1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnés au paragraphe 2 :

- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée\* inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 aire de stationnement

- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée\* supérieure à 30m<sup>2</sup> :

+ pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement

+ par tranche supplémentaire de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée\* au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement

2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 – Il sera créé en sus, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants

- d'une opération de lotissement ou de groupe d'habitation valant division de plus de 3 lots : 0,5 aires de stationnement par lot ;

- d'un groupe d'habitation sans division : 0,5 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

4 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

## **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.**

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

Les bassins de retenue d'orages à air libre devront être paysagés et permettre leur utilisation pour la promenade et le repos. La pente de leur rive ne pourra être supérieure à 15 % et leur profondeur supérieure à 0,60 mètre.

## **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le C.O.S. est fixé à 0,15

Dans le cas de détachement d'un terrain bâti, il sera fait application des alinéas 1 à 5 de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme.

---

\* Cf rapport de présentation, chapitre 2, § 2.2, A\*\* cf rapport de présentation, chapitre 2, § 2.2, E

## Zone UE

**Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone U recouvre trois utilisations du sol différentes. Elle comprend :

- un secteur UEa correspondant aux installations du centre de vol à voile
- un secteur UEb correspondant à des activités motorisées non sportives

- Un secteur Uer correspondant à des sites ayant capacité à recevoir des centrales solaires au sol.

capacité juridique?

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UE 2.

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

- Secteur UEa

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome

Les constructions à destination

- + artisanale à condition qu'elles soient compatibles avec les activités du site
- + d'hébergement hôtelier
- + de conservation et d'exposition liées à l'histoire de l'aviation
- + de bureaux
- + de restaurant

Les aires de stationnement

-

- Secteur UEb

Les aires d'activités d'initiation à l'usage de la moto.

- Secteur Uer

Les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres libres d'obstacles.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.  
Il n'est admis qu'un unique accès par unité foncière sur la RD 302.

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

### 1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

### 4 - Electricité - Téléphone

Le raccordement au réseau est obligatoire pour toute construction qui le nécessite.

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

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place et le bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté au projet.

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

- Secteur UEa – Les constructions devront être implantées à une distance de l'axe de la RD 334 dite du Vol à voile au moins égale à 15 mètres;
- Secteur Uer - Les constructions et installation devront être implantées à une distance de l'axe des voies publiques au moins égale à 15 mètres.
- Tous secteurs : Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Néant

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

Néant

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

- Secteur UEr : la hauteur mesurée au point haut des constructions et installations à compter du niveau du sol avant les travaux de terrassement nécessaires à la réalisation du projet, ne pourra excéder 3,5 mètres.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant

## **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Secteur Uer : Les plantations à réaliser mentionnées selon la légende au document graphique de détail devront être respectées.

## **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## **ZONE 1AU**

### **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone 1AU, de faible dimension, est caractérisée notamment par l'obligation d'une opération unique concernant la totalité du site et du respect d'un document graphique de détail garantissant une réalisation compatible avec les objectifs de la commune pour ce site et la sécurité routière sur le chemin d'ISSEL.

Au document graphique d'ensemble sont repérés selon la légende

- des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.
- des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, agricole
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées
- Les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition

- de faire partie d'une unique opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitation concernant la totalité de la zone
- de respecter les dispositions du document graphique de détail du présent règlement
- d'être implantées à une distance de la crête de berge du ruisseau de Pisseby au moins égale à 7 mètres.

### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres libres d'obstacles.

Il n'est admis qu'un seul accès automobile sur le chemin d'ISSEL pour l'ensemble de la zone.

## 2 - Voirie :

La voie interne à la zone devra respecter les caractéristiques et localisation mentionnées au document graphique de détail. Le dispositif de retournement en bout d'impasse doit être aménagé de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

## **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble la réalisation en souterrain est obligatoire.

Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toute construction qui le nécessite.

## **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront disposer d'une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.



Les constructions devront être implantées à une distance de la limite d'emprise de la voie AB à créer mentionnée au document graphique de détail au moins égale à 4 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres pour les entrées de garage.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Toute construction devra être implantée en retrait

- des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- de l'espace boisé classé mentionné au document graphique d'ensemble au moins égale à 10 mètres.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère) à partir du pied du bâtiment au point bas du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,5 m.

### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### 1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

#### 2 - Dispositions particulières

##### 2.1 – Orientation des façades

Les constructions devront avoir au moins 70% de la longueur du faitage sensiblement parallèle\*\* à la voie AB mentionnée au document graphique de détail. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et abris de jardins.

## 2.2 - Toitures - couvertures

Toitures à pentes : les toitures à pentes apparentes présenteront au moins deux pentes. La pente de la toiture ne pourra excéder 33 %. Le matériau de couverture sera la tuile de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale.

Pourront être admis en toiture, les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. Sont interdits les panneaux sur console.

Les toitures en terrasse sont admises à condition qu'elles satisfassent aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, qu'elles soient végétalisées et/ou servent à la rétention des eaux de pluies. Les panneaux solaires sur console y sont admis.

Les dispositions du présent paragraphe 2.2 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et locaux techniques ou couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

## 2.3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, par des haies d'essences locales, éventuellement doublées par un grillage de couleur verte sur support (piquets) de même teinte ou par trois fils sur poteaux bois ou similaire.

Cette disposition s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable.

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian). Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette du permis de construire

1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnés au paragraphe 2 :

- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée\*inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :
  - + pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement
  - + par tranche supplémentaire de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement

2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Il sera créé en sus, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants

- d'une opération de lotissement ou de groupe d'habitation valant division de plus de 3 lots : 0,5 aires de stationnement par lot ;
- d'un groupe d'habitation sans division : 0,5 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

---

\* Cf rapport de présentation, chapitre 2, §2.2, A \* cf rapport de présentation, chapitre 2, §2.2, A

4 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

### **ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

Les bassins de retenue d'orages à air libre devront être paysagés et permettre leur utilisation pour la promenade et le repos. La pente de leur rive ne pourra être supérieure à 15 % et leur profondeur supérieure à 0,60 mètre.

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Dans le cas de détachement d'un terrain bâti, il sera fait application des alinéas 1 à 5 de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme.

## **ZONE 2AU**

### **Caractère de la zone** *(ce préambule n'a pas de valeur normative)*

La zone 2AU ne dispose pas de tous les équipements autorisant son urbanisation.  
Son ouverture à urbanisation interviendra à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article 2AU 2.

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

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 2AU 3 A 2AU 5**

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la RD 302 au moins égale à 15 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

### **ARTICLE 2AU 8 A 2AU 13**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le C.O.S. est fixé à 0.

## ZONE A

### Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone agricole est réservée principalement à l'accueil des constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole ou à des services publics. ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur A lieu privilégié de l'activité agricole.
- un secteur Ah concernant des sites de petite taille abritant des constructions d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole.
- Un secteur Aha, souvent siège d'exploitation agricole, et susceptible de permettre une diversification de l'activité agricole.
- Un secteur Ahb (à Mounoy), site spécifique pour lequel existe une mixité entremêlée de bâtiments ou parties de bâtiments d'activités agricoles et non agricoles (artisanat, commerce des produits de la ferme et alimentaires artisanaux). Van Accoleyen + Boulangerie

Sont repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

- des éléments (naturels et bâtis) de paysage au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.
- une zone inondable
- des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

Les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, toute construction nouvelle.

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

A condition que les différents réseaux nécessaires aux constructions et activités existent à proximité immédiate en quantité suffisante :

#### 1 - Secteur A

- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les habitations à condition que, en sus, existe un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'exploitation agricole.

- Les locaux destinés à la commercialisation des produits de l'exploitation à condition ou bien qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation ou bien qu'ils soient aménagés dans un bâtiment existant.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec les activités agricoles ou pastorales exercées sur l'unité foncière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## 2 - Secteur Ah

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins d'habitation

- L'agrandissement des constructions à condition qu'il n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas de plus de 30 m<sup>2</sup> celle des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les piscines

## 3 - Secteur Aha En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins d'habitation

- L'agrandissement des constructions à condition qu'il n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. Il n'est pas fixé de maximum pour les constructions à destination agricole.

- Les annexes à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas de plus de 30 m<sup>2</sup> celle des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les piscines

- Les terrains de camping à condition qu'ils n'excèdent pas 6 emplacements

## 4 - Secteur Ahb

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- Les annexes à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas de plus de 30 m<sup>2</sup> celle des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les piscines

- Les terrains de camping à condition qu'ils n'excèdent pas 6 emplacements

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins :

- d'habitation
- d'artisanat,
- de transformation et de commercialisation des produits de la ferme et de l'artisanat.

- Tous secteurs

Les ouvrages techniques et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

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

#### 1 – Eau potable

Toute construction qui nécessite une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence d'un réseau public d'alimentation en eau potable, est admise la desserte par un réseau privé conforme à la réglementation en vigueur.

#### 2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

#### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

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

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place et le bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté au projet.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EM- PRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.**

Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admis sans tenir compte cette distance minimale à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) à partir du pied du bâtiment au point haut du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

- Secteur A

- Habitations : la hauteur des constructions ne pourra excéder soit 6,5 mètres soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir si elle est supérieure à 6,5 mètres.
- Autres constructions : Non réglementé

- Secteurs Ah, Aha et Ahb

- Constructions non agricoles : la hauteur des constructions ne pourra excéder soit 7 mètres soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir si elle est supérieure à 7 mètres.
- Constructions agricoles : Non réglementé

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sera recherché le regroupement des bâtiments en un même lieu. Une attention sera apportée à l'agencement des bâtiments de manière à faciliter leur intégration à leur environnement bâti, agricole et naturel.

Lorsque le terrain comporte une pente, le plus long faitage de la construction nouvelle sera sensiblement parallèle\* aux courbes de niveau, sauf impératif technique ou fonctionnel.

2 – Constructions repérées au document graphique d'ensemble au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du code l'urbanisme



Sont notamment interdits

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux, les bardages
- les toitures terrasse et terrasses encaissées dans la toiture.

. Les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

#### A - Toitures - couvertures

Les couvertures seront à rampants ; elles conserveront leur pente ou celle-ci n'excédera pas 33%. Dans le cas de pente inférieure ou égale à 33%, elles seront en tuiles canal ou similaires, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi.

Pourront toutefois être admis en toiture, les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou en surimposition. Sont interdits les panneaux sur console.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à un ou deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuiles.

#### B - Façades, murs et parements

a) Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales, sauf nécessité absolue d'éclairage de pièces d'habitation, auquel cas s'applique le b) ci-après.

b) Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.

#### C - Menuiseries

Les volets et contrevents seront en bois et/ou devront présenter l'ensemble des caractères constitutifs des menuiseries traditionnelles (aspect, formes, dimensions, agencement des pièces...). Pourront être admis les volets intérieurs, les volets rabattables en tableaux, les contrevents à lames verticales rabattables en façade.

### 3 – Constructions nouvelles (sauf bâtiments à destination agricole)

#### A - Toitures - couvertures

Les toitures présentant une pente apparente seront en tuiles. Leur pente ne pourra excéder 33%.

Pourront être admis les dispositifs d'économie et de production d'énergie en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

#### B - Façades

Les constructions nouvelles devront être traitées dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux paysages environnants.

L'aménagement, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments existants d'architecture traditionnelle\*, avec ou sans changement de destination, devront respecter, conserver, restaurer ou mettre en valeur leur caractère architectural traditionnel initial. Les formes, dimensions et localisation des ouvertures devront respecter l'architecture du bâtiment.

---

\* Cf rapport de présentation, chapitre 2, paragraphe 2.2,A

2.3 - Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et locaux techniques ou couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

#### 2.4 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit de 3 fils sur poteaux bois doublés d'une haie arbustive d'essences locales
- soit d'un grillage sans mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.
- soit d'un muret de pierre naturelle locale d'une hauteur 1,2 m

### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

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

### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble au titre du 7° de l'article L.123-1-5 (du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ZONE N

### **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone naturelle comporte les secteurs suivants :

- un secteur N correspondant à des sites nécessitant une forte protection en raison soit de leurs potentialités en matière de biodiversité soit de la qualité de leurs paysages ou d'espaces de nature ordinaire.
- un secteur Nh réparti sur de multiples sites bâtis, de faible dimension, et occupés par des constructions d'habitation sans lien avec l'activité agricole.
- un secteur (lieux-dits Nanzia et Le Colombier) Na mêlant bâtiments agricoles ou artisanaux et habitations

Au document graphique d'ensemble sont repérés selon la légende :

- des éléments remarquables du paysage soumis aux dispositions du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
- une zone inondable
- des secteurs de carrières
- une continuité écologique à remettre en bon état en bordure du ruisseau d'Engay
- des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2

Les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, toute construction nouvelle.

Dans la continuité écologique à remettre en bon état repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, toutes occupations et utilisations du sol de nature à aggraver l'état actuel.

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

A condition que les divers réseaux nécessaires aux constructions et activités existent en quantité suffisante :

#### 1 - Tous secteurs :

Les ouvrages techniques et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

#### 2 - Secteurs Na

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins d'habitation
  - L'agrandissement des constructions à condition qu'il n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. Il n'est pas fixé de maximum pour les constructions à destination agricole.
- Les annexes à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas de plus de 30 m<sup>2</sup> celle des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les piscines
- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles soient réalisées dans un bâtiment existant et qu'elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage.

#### 4 - Secteurs Nh

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins d'habitation
- L'agrandissement des constructions à condition qu'il n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas de plus de 30 m<sup>2</sup> celle des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les piscines

5 – Dans les secteurs de carrières repérés au document graphique d'ensemble (pièce n°4.2) selon la légende, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,5 mètres.

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

#### 1 – Eau potable

Toute construction qui nécessite une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence d'un réseau public d'alimentation en eau potable, est admise la desserte par un réseau privé conforme à la réglementation en vigueur.

#### 2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

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

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place et le bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté au projet.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe

- Des routes départementales au moins égale à 15 mètres

des autres voies au moins égale à 10 mètres sans pouvoir être inférieure à 5 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées).

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus et ne joignant pas la limite séparative, pourront être admis sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) à partir du pied du bâtiment au point haut du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions nouvelles ou agrandies ne devra pas excéder soit 6,5 mètres soit la hauteur du bâtiment existant agrandi si elle est supérieure à 6,5 mètres;

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments à destination agricole.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique<sup>9</sup> étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

### 2 - Dispositions particulières

2.1 – Constructions repérés au document graphique d'ensemble au titre du 7° de l'article L. 123-1 du code l'urbanisme

Sont notamment interdits

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux, les bardages
- les toitures terrasse et terrasses encaissées dans la toiture.

. Les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

#### A - Toitures - couvertures

Les couvertures seront à rampants ; elles conserveront leur pente ou celle-ci n'excédera pas 33%. Dans le cas de pente inférieure ou égale à 33%, elles seront en tuiles canal ou similaires, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi. Pourront être admis en toiture, les dispositifs de production d'électricité à partir des énergies renouvelables à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture ou en surimposition. Sont interdits les panneaux sur console.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à un ou deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuiles.

#### B - Façades, murs et parements

a) Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales, sauf nécessité absolue d'éclaircissement de pièces d'habitation, auquel cas s'applique le b) ci-après.

b) Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.

---

*Cf rapport de présentation, chapitre 2, paragraphe 2.2, ACf rapport de présentation, chapitre 2, paragraphe 2.2*

## C - Menuiseries

Les volets et contrevents seront en bois et/ou devront présenter l'ensemble des caractères constitutifs des menuiseries traditionnelles (aspect, formes, dimensions, agencement des pièces...). Pourront être admis les volets intérieurs, les volets rabattables en tableaux, les contrevents à lames verticales rabattables en façade.

## 2.2 – Autres constructions (sauf bâtiments à destination agricole)

### A - Toitures - couvertures

Les toitures présentant une pente apparente seront en tuiles. Leur pente ne pourra excéder 33%. Pourront être admis les dispositifs d'économie et de production d'énergie en toiture à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

### B - Façades

Les constructions nouvelles devront être traitées dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux paysages environnants.

L'aménagement, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments existants d'architecture traditionnelle\*, avec ou sans changement de destination, devront respecter, conserver, restaurer ou mettre en valeur leur caractère architectural traditionnel initial. Les formes, dimensions et localisation des ouvertures devront respecter l'architecture du bâtiment.

2.3 - Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et locaux techniques ou couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

## 2.4 - Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit de 3 fils sur poteaux bois doublés d'une haie arbustive d'essences locales
- soit d'un grillage sans mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.
- soit d'un muret de pierre naturelle locale d'une hauteur 1,2 m

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.