



PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

2 - REGLEMENT

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE POMEROL

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU			03/06/2010
Modification n°1	15/10/2018	/	
Vu pour être annexé à l'arrêt du conseil communautaire en date du :		Le Maire	



**Verdi Conseil  
Midi Atlantique**

13, rue Archimède  
CS 80083  
33693 Mérignac  
tél : 05 56 99 60 01  
fax : 09 72 36 63 26







## SOMMAIRE

I.	TITRE I. INFORMATIONS GENERALES.....	2
II.	TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
II.1	Zone UA.....	5
II.2	Zone UB.....	16
II.3	ZONE UY.....	26
III.	TITRE III - ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	35
III.1	Zone A.....	35
III.2	Zone N.....	45
	NUANCIER MENUISERIES, FERRONNERIES ET BARDAGES.....	53
	NUANCIER TOITURE.....	54
	NUANCIER FAÇADES.....	55
	LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER – ARTICLE L. 151-19.....	59





## I. TITRE I - INFORMATIONS GENERALES.

Le présent règlement est établi conformément aux articles L 123.1 (selon l'article de la loi Solidarité Renouvellement Urbain) et suivants du Code de l'Urbanisme.

### – Champ d'application territoriale du Plan

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

### – Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

- En vertu de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du **Règlement National d'Urbanisme**, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code précité qui restent applicables.
- Le présent Règlement s'impose aux projets de lotissement en respect de l'article R.315-28 du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, au règlement de lotissements existants sous réserve des dispositions de l'article L.315-2-1.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du présent P.L.U., les dispositions concernant les vestiges et sites archéologiques, pour lesquels les autorisations d'urbanisme sont soumises aux dispositions des articles R.111-3-2 et R.442-6 du Code de l'Urbanisme. En outre, sont rappelés l'article 14 de la Loi validée du 27 septembre 1941 et les articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, relatifs aux crimes et délits contre les biens.
- Les demandes d'autorisation de construire sont soumises aux dispositions de l'article R.421-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des articles R.421-38-1 à R.421-38-20, concernant notamment les consultations de l'Architecte des Bâtiments de France ou de la Commission de Sécurité compétente.
- L'utilisation des enseignes, des dispositifs de publicités et des pré-enseignes est soumise à la Loi de 1979 avec ses décrets ou circulaires d'application.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration telle que prévue à l'article R.441-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le Permis de Démolir est exigé sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément aux dispositions de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme et dans le respect des dispositions des articles L.430-2 et suivants.
- Le Droit de Préemption Urbain s'applique à l'ensemble des zones U du P.L.U.
- La reconstruction après sinistre est soumise à autorisation d'urbanisme. Sauf cas exceptionnel d'arguments architecturaux contraires et sauf existence de servitude, la reconstruction après sinistre sera admise soit en respect des règlements de la zone, soit à l'identique.





Par ailleurs, le Règlement respecte les dispositions de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Pomerol est située hors zones de Bruit des Aérodrômes et de Littoral.

Le Règlement respecte les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, reportées au Plan des Servitudes et à la Liste, annexés au Plan.

Il respecte les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des Projets d'Intérêt Général.

Il prend en considération les directives de protection et de mise en valeur des paysages, notamment en ce qui concerne le « volet paysager », l'urbanisation des « Entrées de Ville » ou l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, ainsi que la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, grâce notamment aux dispositions des articles 4 « Desserte par les Réseaux ».

Enfin,

- Le plan des servitudes d'utilité publique détermine notamment les secteurs où l'article R.421-38-4 s'applique.
- Sont rappelées les dispositions du Titre deuxième du Code de l'Urbanisme, notamment le fait que les Permis de Construire sont délivrés sans préjudice du droit des tiers.
- En outre, en tant que de besoins et en respect des articles L.421.2 et R.421.2 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation devra définir avec précision les éléments visuels environnants tels que les volumes et le caractère des bâtis voisins, les perspectives visuelles, le mode d'insertion des constructions dans le milieu avant et après projet, ainsi que le traitement des accès et abords.

### – Division du territoire en zones.

- La Commune est divisée :
  - en **zones urbaines (U)** dans lesquelles la capacité des équipements publics existants, ou en cours de réalisation, permet d'admettre immédiatement des constructions.
  - en zones agricoles **A** (zones de richesses naturelles)
  - et en zones naturelles **N** (zones de protection).
- Sur le document graphique de zonage du P.L.U., figurent en outre :
  - Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.
  - Le tracé et le gabarit des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer.
  - Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Les zones de bruit.
  - Les bâtisses agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, conformément à l'article L.123-12-2° du code de l'urbanisme ;
  - Les éléments de paysage ou de patrimoine bâti diffus à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en vertu des articles L.123-1-7 et R. 123-11-h du code de l'urbanisme.



- Les zones urbaines sont réglementées par les dispositions du Titre II :
  - Chapitre I Zone UA,
  - Chapitre II Zone UB, UBb,
  - Chapitre III Zone UY.
  
- Aux zones agricoles et naturelles s'applique le Titre III :
  - Chapitre I Zones A,
  - Chapitre II Zones N.
  
- Les terrains classés par le Plan comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **– Adaptations mineures régies par l'article L.123-1.**

Aucune dérogation ne peut être faite au règlement du P.L.U. à l'exception des adaptations mineures lorsque, explicites et motivées, elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cependant, les articles 1, 2 et 14 des règlements de zone ne peuvent être concernés.

#### **– Dispositions applicables en zone de risque.**

Il n'est signalé aucune zone à risque sur le territoire du PLU.



## II. TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### II.1 Zone UA

#### Caractéristique de la Zone UA

Zone d'habitat, d'activités et de services correspondant aux différents hameaux suivants de la commune : Catusseau, Tropchaud, Grand Moulinet, Bouênot, La Patache, René, Les Barrières, Aux Ormeaux, Maillet, Pignon, Grangeneuve.

La zone UA a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes, sous forme de constructions denses, généralement implantées à l'alignement pour préserver le caractère général de ces lieux.

Bouênot, La Patache, Aux Ormeaux et Grangeneuve sont concernés par le tracé de la RD 1 089, classée comme axe de transport terrestre dit bruyant de catégorie 3, au sens de l'arrêté préfectoral du 02 juin 2016 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. De ce fait, les constructeurs devront prendre toute mesure utile pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont susceptibles d'être concernés par les nuisances résultant de la RD 1 089.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à l'obligation d'obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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 et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale,
- les terrains de camping et/ou de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.





Dans la zone UA, dans le cas de réhabilitation, tout changement de destination des locaux d'activités est interdit. Seule la transformation de bâtiment existant, à vocation agricole ou commerciale, en logement est autorisée.

### **Article UA-2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.**

Sont admis à condition de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage quel que soit leur destination et de respecter les conditions ci-dessous :

- la construction et l'extension de bâtiments d'activités, à la condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existante et qu'elles respectent le caractère de la zone et la réglementation en la matière,
- les constructions à usage :
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - d'artisanat,
  - d'entrepôts associés à du commercesous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers, des nuisances, ou de pollutions incompatibles avec l'habitat,
- les constructions annexes à l'habitation,
- en cas de sinistre, la reconstruction sur place des bâtiments préexistants, à condition de n'étendre ni les emprises ni les surfaces et de ne pas en changer l'affectation,
- les exhaussements et les affouillements des sols, rendus indispensables par des contraintes techniques,
- les bâtiments et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient nécessaires et qu'ils respectent le caractère de la zone.

### **Article UA-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies.**

#### **1 - Accès.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne sera pas inférieure à 3.5 m.

Tout nouvel accès direct sur la RD 1089 est interdit, sauf dans le cas d'un traitement particulier à réaliser, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.



## **2 - Voirie.**

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3.5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3.5 m.

Les voies nouvelles en impasse, supérieures à 40 m de long, doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément. (Cf. fiches SDIS en annexes).

Les voies nouvelles en cul de sac de plus de 60 m devront permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois, pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3 m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies nouvelles sous porche ou pont devront permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3 m en largeur et 3,5 m en hauteur.

## **Article UA-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux.**

### **1 – Eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable.

Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **2 – Eaux usées.**

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.





Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif. Une demande d'autorisation doit être faite au département en cas de rejet d'effluents sur un fossé départemental. Pour les opérations d'ensemble, une étude d'assainissement devra être réalisée préalablement à toute autorisation. Pour les habitations existantes, toute évacuation des eaux et matières non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### **3 – Eaux pluviales.**

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Dans le respect des dispositions de l'article 640 et 641 du Code Civil, même lorsqu'il existe un réseau de collecte des eaux pluviales, chaque fois que la qualité des sols le permet (en termes d'espace disponible, de topographie et de perméabilité) il y a lieu de privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou si l'insuffisance des réseaux (ou des fossés) est démontrée, des solutions compensatoires devront être mise en œuvre sur la parcelle.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert et busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

### **4 – Réseaux divers.**

Dans les secteurs soumis à l'article L123-1-7, les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.  
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.





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

Sans objet.

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

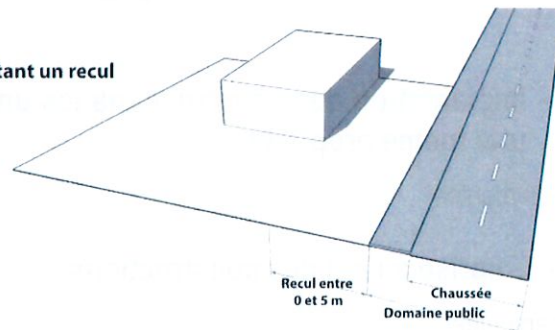
Le long de la RD 1 089 :

- toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée à, au moins, 35 m de l'axe de la RD 1 089 ;
- les constructions destinées à un usage autre que d'habitation doivent être implantées à, au moins, 25 m de l'axe de la RD 1 089 ;
- dans le cas de réhabilitation ou d'extension mesurée, le retrait de 35 m par rapport à la RD 1 089 peut ne pas être applicable.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement. Une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette ni l'aspect de l'ensemble de la voie ni sa sécurité :

- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines,
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

Implantation en respectant un recul



Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

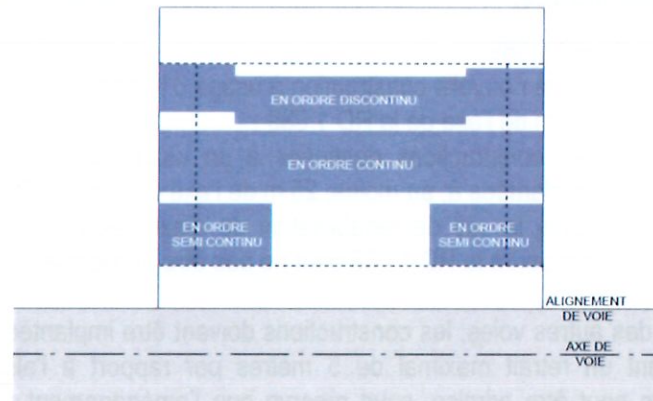
- Soit les mêmes règles que les constructions neuves ;
- Soit le prolongement de la construction existante.

Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

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

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu (donc contigüe à chacune des limites séparatives latérales de l'unité foncière qui touchent une voie), en ordre semi continu (donc contigüe à l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière qui touchent une voie) ou en ordre discontinu.



Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

Aucune nouvelle construction, ni extension, ni annexe, ne seront implantées à moins de 3 m des berges des cours d'eau. Ces dispositions s'appliquent également en cas d'extension de constructions existantes ou de travaux, et en cas de reconstruction après sinistre.

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

Non réglementée.

### Article UA-9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementée.

### Article UA-10 – Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré. La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus) avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite de fond de parcelle de l'unité foncière. Sur la limite de fond de parcelle de l'unité foncière, la hauteur des constructions, des extensions et des annexes n'excédera pas 2 m à l'égout du toit.



Cette hauteur pourra être dépassée :

- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale ;
- Dans le cas d'ouvrages techniques, de cheminées et autres superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité ou de son insertion paysagère ou architecturale, la hauteur maximale sera portée à 12 m.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

### **Article UA-11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.**

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Des nuanciers concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et la couverture encadrent cet article et doivent être respectés.

#### ***Dans le cas de constructions neuves.***

- 1 – Façades.** Les différentes façades de la construction, ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène et favoriser l'emploi des matériaux traditionnels caractéristiques en zone rurale.  
L'emploi du ton pierre est conseillé.  
La coloration des bâtiments devra être homogène avec la coloration du bâti ancien traditionnel.

Sont autorisés :

- Les parements pierre ;
- Les pierres massives ;
- Les maçonneries enduites ;
- Le bois.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints ;
- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les parements métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les parements verriers, PVC et métacrylate ;
- Les dérivés du bois.

Si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.





**2 – Ouvertures.** Pour les parties vues du domaine public, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants, de la même couleur que les menuiseries.

L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

*Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à la nature des occultations autorisant l'utilisation de volets roulants.*

**3 – Toitures.** La pente ne peut excéder 37 %. Les toitures à une pente et les toitures terrasse sont interdites.

La couverture doit être en tuile type canal ou romane canal. La tuile béton est interdite.

Dans certains cas, l'ardoise peut être autorisée pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants couverts avec ce matériau.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

**4 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Leur hauteur maximale sera de 2 m.

Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux et des couleurs au-delà de deux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les plaques de béton et les éléments composites ;
- Les éléments métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les éléments verriers, PVC et métacrylate ;
- Les dérivés de bois.

Sont autorisés :

- Les grillages ;
- La serrurerie ouvragée ;
- Le bois.

**Dans le cas de réhabilitations.**

**1 – Façades.** Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes. L'emploi des matériaux traditionnels caractéristiques en zone rurale sera favorisé.

Si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

**2 – Ouvertures.** Pour les parties vues du domaine public, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants.



L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

**3 – Toitures.** La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faitage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes et avec des matériaux similaires à ceux d'origine. La couverture doit être en tuile type canal ou romane canal. La tuile béton est interdite.

**4 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment. Leur hauteur maximale sera de 2 m. Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux et des couleurs au-delà de deux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les plaques de béton et les éléments composites ;
- Les éléments métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les éléments verriers, PVC et métacrylate ;
- Les dérivés de bois.

Sont autorisés :

- Les grillages ;
- La serrurerie ouvragée ;
- Le bois.

**5 – Volumétrie.** Elle devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

#### **Dans tous les cas**

En ce qui concerne les éléments en saillie :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture ;
- Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions ;
- Les panneaux solaires seront de teintes sombres (noir, gris, etc.) et auront des formes rectangulaires dans la mesure du possible.





## Article UA-12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, dans les conditions suivantes :

Il sera réalisé au minimum :

- ❑ pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 1 place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée) ;
- ❑ pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement ;
- ❑ pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus ;
- ❑ dans le cadre de chambres d'hôtes et de gîtes, l'aire pour autobus ne sera pas imposée ;
- ❑ pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle à manger ;
- ❑ pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération. Il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, à savoir :

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

## Article UA-13 – Espaces libres, Aires de jeux et de loisirs et plantations.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, telles que mentionnées sur les documents graphiques annexés au P.L.U., elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de construction nouvelle ou d'opération d'aménagement.

Les pétitionnaires présenteront, à l'appui de leur demande, un plan faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.421-2 2° du Code de l'Urbanisme).

De plus, dans un souci de préservation des éléments de paysage et comme prévu à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme :

« Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ».





Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les marges de recul le long des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage en éléments de paysage doivent conserver les plantations existantes en rives. Seuls les abattages sélectifs justifiés par l'entretien des berges ou une maintenance technique sont autorisés.

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

Sans objet.



## II.2 Zone UB

### Caractéristique de la Zone UB.

Zone d'habitat, correspondant aux hameaux suivants de la commune : La Gravette, Le Cocu, Cloquet.

Il est créé un secteur UBb pour le hameau de Cloquet, le long de la RD 1089.

Cloquet est concerné par le tracé de la RD 1089, classée comme axe de transport terrestre dit bruyant de catégorie 3 au sens de l'arrêté préfectoral du 02 juin 2016 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

De ce fait, les constructeurs devront prendre toute mesure utile pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont susceptibles d'être concernés par les nuisances résultant de la RD 1089.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à l'obligation d'obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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 et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt incompatible avec le caractère de la zone,
- les terrains de camping et/ou de caravaning, les Parc Résidentiels de Loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

En UBb, pour le secteur de Cloquet,

- toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite, sauf les extensions mesurées telles que définies à l'article UB -2, pour le secteur concerné.



Dans la zone UB et le secteur UBb dans le cas de réhabilitation, tout changement de destination des locaux est interdit. Seule la transformation de bâtiment (agricole, commercial, ...) en logement est autorisée.

## **Article UB-2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.**

Sont admis à condition de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage quel que soit leur destination et de respecter les conditions ci-dessous :

Sont admises en UB, à La Gravette et Le Cocu :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôts associés à du commerce sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers, des nuisances ou de pollutions incompatibles avec l'habitat,
- la construction et l'extension de bâtiments d'activités, à la condition qu'elles soient nécessaires à une l'exploitation agricole existante et qu'elles respectent le caractère de la zone et la réglementation en la matière,
- les constructions annexes à l'habitation,
- en cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant,
- les exhaussements et les affouillements des sols, rendus indispensables par des contraintes techniques,
- les bâtiments et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient nécessaires et qu'ils respectent le caractère de la zone.

Sont admises en UBb, à Cloquet :

- L'amélioration et les extensions mesurées des habitations existantes, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UB-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies.**

### **1 - Accès.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne sera pas inférieure à 3.5 m, et la longueur sera inférieure à 50 m.

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Tout nouvel accès direct sur la RD 1089 est interdit, sauf dans le cas d'un traitement particulier à réaliser, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.





## **2 - Voirie.**

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3.5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plateforme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3.5 m.

Les voies nouvelles en impasse, supérieures à 40 m de long, doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément. (Cf. fiches SDIS en annexes).

Les voies nouvelles en cul de sac de plus de 60 m devront permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3 m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies nouvelles sous porche ou pont devront permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3 m en largeur et 3,5 m en hauteur.

## **Article UB-4 – Conditions de dessertes des terrains par les réseaux.**

### **1 – Eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable.

Tout puits ou forage, à des fins d'usage domestique, doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **2 – Eaux usées.**

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.



Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif. Une demande d'autorisation doit être faite au département en cas de rejet d'effluents sur un fossé départemental. Pour les opérations d'ensemble, une étude d'assainissement devra être réalisée préalablement à toute autorisation. Pour les habitations existantes, toute évacuation des eaux et matières non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### **3 – Eaux pluviales.**

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Dans le respect des dispositions de l'article 640 et 641 du Code Civil, même lorsqu'il existe un réseau de collecte des eaux pluviales, chaque fois que la qualité des sols le permet (en termes d'espace disponible, de topographie et de perméabilité) il y a lieu de privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou si l'insuffisance des réseaux (ou des fossés) est démontrée, des solutions compensatoires devront être mise en œuvre sur la parcelle.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert et busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

### **4 – Réseaux divers.**

Dans les secteurs soumis à l'article L123-1-7, les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.





## Article UB-5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Sans objet.

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

Le long de la RD 1089 :

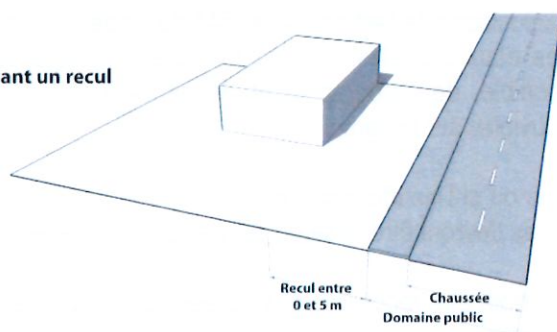
- toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être implantée à, au moins, 35 m de l'axe de la RD 1089,
- les constructions destinées à un usage autre que d'habitation doivent être implantées à, au moins, 25 m de l'axe de la RD 1089,
- dans le cas de réhabilitation ou d'extension mesurée, le retrait de 35 m par rapport à la RD 1 089 peut ne pas être applicable.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette ni l'aspect de l'ensemble de la voie ni sa sécurité :

- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation sera comprise entre celles des constructions voisines ;
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. ;
- pour respecter un espace boisé classé.

Implantation en respectant un recul



Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves ;
- Soit le prolongement de la construction existante.

Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus. Autres annexes ?

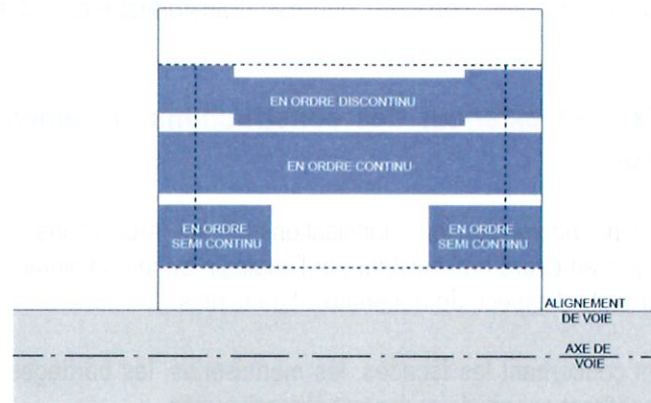
Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.





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

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu (donc contigüe à chacune des limites séparatives latérales de l'unité foncière qui touchent la voie), en ordre semi continu (donc contigüe à l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière qui touchent une voie) ou en ordre discontinu.



Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous condition de leur nécessité.

Aucune nouvelle construction, ni extension, ni annexe, ne seront implantées à moins de 3 m des berges des cours d'eau. Ces dispositions s'appliquent également en cas d'extension de constructions existantes ou de travaux, et en cas de reconstruction après sinistre.

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

Non réglementée.

### Article UB-9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementée.

### Article UB-10 – Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré. La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus) avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite de fond de parcelle de l'unité foncière. Sur la limite de fond de parcelle de l'unité foncière, la hauteur des constructions, des extensions et des annexes n'excèdera pas 2 m à l'égout du toit.

Cette hauteur pourra être dépassée,

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale ;



- dans le cas de la présence d'ouvrages techniques, de cheminées et autres superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité ou de son insertion paysagère ou architecturale, la hauteur sera portée à 12 m.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

## Article UB-11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Des nuanciers concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et la couverture encadrent cet article et doivent être respectés.

### ***Dans le cas de constructions neuves.***

- 1 – Façades.** Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène et favoriser l'emploi des matériaux traditionnels caractéristique en zone rurale.  
L'emploi du ton pierre est conseillé.  
La coloration des bâtiments devra être homogène avec la coloration du bâti ancien traditionnel.

Sont autorisés :

- Les parements pierre ;
- Les pierres massives ;
- Les maçonneries enduites ;
- Le bois.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints ;
- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les parements métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les parements verriers, PVC et métacrylate ;
- Les dérivés de bois.

Si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.





**2 – Ouvertures.** *Pour les parties vues du domaine public*, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants, de la même couleur que les menuiseries.

L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

*Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à la nature des occultations autorisant l'utilisation de volets roulants.*

**3 – Toitures.** La pente ne peut excéder 37 %. Les toitures à une pente et les toitures terrasse sont interdites.

La couverture doit être en tuile canal ou romane canal.

La tuile béton est interdite.

Dans certains cas, l'ardoise peut être autorisée pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants couverts avec ce matériau.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

**4 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Leur hauteur maximale sera de 2 m.

Les clôtures de fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux et des couleurs au-delà de deux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les plaques de béton et les éléments composites ;
- Les éléments métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les éléments verriers, PVC et métacrylate ;
- Les dérivés de bois.

Sont autorisés :

- Les grillages ;
- La serrurerie ouvragée ;
- Le bois.

**Dans le cas de réhabilitations.**

**1 – Façades.** Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes. L'emploi des matériaux traditionnels caractéristiques en zone rurale sera favorisé.

Si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

**2 – Ouvertures.** *Pour les parties vues du domaine public*, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants.





L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

**3 – Toitures.** La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faîtage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes et avec des matériaux similaires à ceux d'origine. La couverture doit être en tuile type canal ou romane canal. La tuile béton est interdite.

**4 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment. Leur hauteur maximale sera de 2 m. Les clôtures de fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux et des couleurs au-delà de deux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les plaques de béton et les éléments composites ;
- Les éléments métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les éléments verriers, PVC et métacrylate ;
- Les dérivés de bois.

Sont autorisés :

- Les grillages ;
- La serrurerie ouvragée ;
- Le bois.

**5 – Volumétrie.** Elle devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

#### **Dans tous les cas**

En ce qui concerne les éléments en saillie :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture ;
- Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions ;
- Les panneaux solaires seront de teintes sombres (noir, gris, etc.) et auront des formes rectangulaires dans la mesure du possible.

#### **Article UB-12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, dans les conditions suivantes.



Il sera réalisé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 1 place de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,
- dans le cas de chambre d'hôtes et de gîtes, l'aire pour autobus ne sera pas imposée ;
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle à manger,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager, sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération. Il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, à savoir :

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

### **Article UB-13 – Espaces libres, Aires de jeux et de loisirs et plantations.**

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, telles que mentionnées sur les documents graphiques annexés au P.L.U., elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de construction nouvelle ou d'opération d'aménagement.

Les pétitionnaires présenteront, à l'appui de leur demande, un plan faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.421-2 2° du Code de l'Urbanisme).

De plus, dans un souci de préservation des éléments de paysage et comme prévu à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme :

« tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ».

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

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

Sans objet.





## II.3 ZONE UY

### Caractéristique de la Zone UY

Zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service.

Elle est, en partie, concernée par le tracé de la RD 1089, classée comme axe de transport terrestre dit bruyant de catégorie 3 au sens de l'arrêté préfectoral du 02 juin 2016 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

De ce fait, les constructeurs devront prendre toute mesure utile pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont susceptibles d'être concernés par les nuisances résultant de la RD 1089.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### Rappel :

1 – L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

3 – les démolitions sont soumises à l'obligation d'obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

### Article UY-1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Dans cette zone sont interdites

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles nécessaires au fonctionnement et/ou à la sécurité des établissements implantés conformément aux dispositions de l'article UY- 2,
- Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article UY-2.

### Article UY-2 – Occupation et utilisation du sol admises sous condition.

Sont admis à condition de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage quel que soit leur destination et de respecter les conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, bureaux et de service,
- Les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités existantes,
- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance ou au fonctionnement des bâtiments d'activités.





## **Article UY-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies.**

### **1 – Accès.**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne sera pas inférieure à 3.5 m, et la longueur sera inférieure à 50 m.

Aucun accès direct ne sera autorisé à partir de la RD 1 089.

### **2 – Voirie.**

La création et l'aménagement de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m,
- largeur minimale de plate-forme : 10 m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. (Cf. fiches SDIS en annexe).

Les voies nouvelles en cul de sac de plus de 60 m devront permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3 m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies nouvelles sous porche ou pont devront permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3 m en largeur et 3,5 m en hauteur.

## **Article UY-4 – Conditions de dessertes des terrains par les réseaux.**

### **1 – Eau potable.**

Toute construction à usage d'habitation ou installation qui de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable.

Tout puits ou forage à des fins d'usage industriel, artisanal, commercial ou de service doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **2 – Eaux usées.**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.



Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif. Une demande d'autorisation doit être faite au département en cas de rejet d'effluents sur un fossé départemental. Pour les opérations d'ensemble, une étude d'assainissement devra être réalisée préalablement à toute autorisation. Pour les habitations existantes, toute évacuation des eaux et matières non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### **3 – Eaux pluviales.**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert et busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

### **Article UY-5 – Superficie minimale des terrains constructibles.**

Sans objet.

### **Article UY-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction doit être implantée, par rapport à l'axe de la RD 1 089, à une distance au moins égale à **25** mètres.

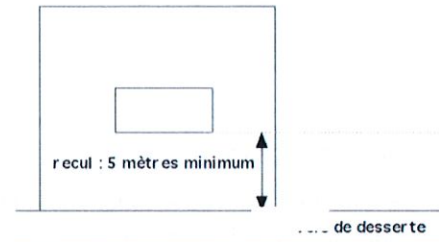
Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux





d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, desservant la zone, les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres au moins de l'alignement.



### **Article UY-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions seront implantées à une distance de 5 m au moins par rapport aux limites séparatives.

Aucune nouvelle construction, ni extension, ni annexe, ne seront implantées à moins de 6 m des berges des cours d'eau. Ces dispositions s'appliquent également en cas d'extension de constructions existantes ou de travaux, et en cas de reconstruction après sinistre.

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

Non réglementée.

### **Article UY-9 – Emprise au sol.**

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est de 170 m<sup>2</sup>, extension comprise.

Ces règles s'appliquent également dans le cas d'aménagement de bâtiments existants.

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

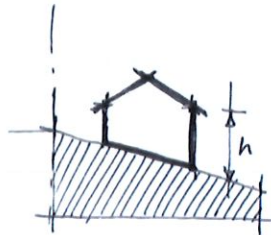
### **Article UY-10 – Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 9 mètres, mesurée à partir du sol naturel et à la verticale de ce point (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).





Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.



Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de constructions ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale ;
- dans le cas d'ouvrages techniques, de cheminées et autres superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité ou de son insertion paysagère ou architecturale, la hauteur maximale sera portée à 12 m au faîtage ;
- pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou pour les superstructures commerciales de type mâts-enseignes.

### Article UY-11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Des nuanciers concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et la couverture encadrent cet article et doivent être respectés.

#### ***Dans le cas de constructions neuves.***

**1 – Façades.** Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène et favoriser l'emploi des matériaux caractéristique en zone rurale. L'emploi du ton pierre est conseillé.  
La coloration des bâtiments devra être homogène avec la coloration du bâti ancien traditionnel.

Sont autorisés :

- Les parements pierre ;
- Les pierres massives ;
- Les maçonneries enduites ;
- Le bois.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints ;



- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les parements métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les parements verriers, PVC et métacrylate ;
- Les dérivés de bois.

Si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

**2 – Ouvertures.** *Pour les parties vues du domaine public*, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants, de la même couleur que les menuiseries.

L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

*Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à la nature des occultations autorisant l'utilisation de volets roulants.*

**3 – Toitures.** La pente ne peut excéder 37 %. Les toitures à une pente et les toitures terrasse sont interdites.

La couverture doit être en tuile type canal ou romane canal. La tuile béton est interdite.

Dans certains cas, l'ardoise peut être autorisée pour des raisons d'harmonie avec les bâtiments existants couverts avec ce matériau.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

**4 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Leur hauteur maximale sera de 2 m.

Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux et des couleurs au-delà de deux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les plaques de béton et les éléments composites ;
- Les éléments métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les éléments verriers, PVC et métacrylate ;
- Les dérivés de bois.

Sont autorisés :

- Les grillages ;
- La serrurerie ouvragée ;
- Le bois.





**Dans le cas de réhabilitations.**

**1 – Façades.** Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes. L'emploi des matériaux caractéristiques en zone rurale sera favorisé.  
Si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette.

**2 – Ouvertures.** Pour les parties vues du domaine public, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants.  
L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

**3 – Toitures.** La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faîtage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes et avec des matériaux similaires à ceux d'origine.  
La couverture doit être en tuile type canal ou romane canal. La tuile béton est interdite.

**4 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.  
Leur hauteur maximale sera de 2 m.  
Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux et des couleurs au-delà de deux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- Le béton brut et teinté dans la masse ;
- Les plaques de béton et les éléments composites ;
- Les éléments métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les éléments verriers, PCV et métacrylate ;
- Les dérivés de bois.

Sont autorisés :

- Les grillages ;
- La serrurerie ouvragée ;
- Le bois.

**5 – Volumétrie.** Elle devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

**Dans tous les cas**

En ce qui concerne les éléments en saillie :

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture ;



- Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions ;
- Les panneaux solaires seront de teintes sombres (noir, gris, etc.) et auront des formes rectangulaires dans la mesure du possible.

### Article UY-12 – Stationnement de véhicules.

Le stationnement des véhicules s'effectuera exclusivement à l'intérieur des terrains, en dehors des voies publiques ou privées ; en conséquence, les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être réservées en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service.

On respectera les critères suivants :

- pour toute construction, sauf à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors-œuvre de la construction, arrondi à l'unité supérieure ;  
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet le changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.

Les parcs de stationnement d'une capacité minimale de 10 places devront matérialiser un minimum de 30 % de places de stationnement en revêtement non imperméable.

### Article UY-13 – Espaces libres, Aires de jeux et de loisirs et plantations.

A l'intérieur des propriétés,

- les espaces laissés libres de toute occupation doivent être engazonnés et plantés d'arbres et/ou d'arbustes d'espèces végétales locales et variées à raison de 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.  
Ils seront convenablement entretenus.
- les parkings doivent être plantés d'arbres de haute tige, de telle manière que l'on compte un arbre planté pour quatre emplacements créés.

De plus, dans un souci de préservation des éléments de paysage et comme prévu à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme :

« tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ».

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.





Les marges de reculement devront faire l'objet d'un aménagement en espace vert, plantés d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre tous les 10 mètres linéaires.

Les marges de recul le long des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage en éléments de paysage doivent conserver les plantations existantes en rives. Seuls les abattages sélectifs justifiés par l'entretien des berges ou une maintenance technique sont autorisés.

### **Article UY-14 – Coefficient d'Occupation du Sol.**

Sans objet.



### III. TITRE III - ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.

#### III.1 Zone A

##### Caractéristiques de la Zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de leur valeur agricole. Les paysages agricoles sont peu diversifiés avec la prédominance de la vigne (environ 95 %) laissant peu de place à d'autres formes de cultures, d'arbres, de taillis et de bois (1 % pour ces derniers). Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires et liées à cet usage et à la création d'annexes pour animaux.

En dehors des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A.

*Dans la zone A, en application des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, ont été localisés les bâtiments dont le changement de destination pourra être envisagé, dès lors qu'ils disposent de l'eau potable et sont raccordés au réseau électrique.*

##### Rappel :

1- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.*

2- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

3 - *les démolitions sont soumises à l'obligation d'obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

4 - *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant au plan.*

5 - *Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés à conserver figurant au plan.*

6 - *Les défrichements sont soumis à autorisation, dans les Espaces Boisés non classés, conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.*

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Dans cette zone sont interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation non liées et non nécessaires à une exploitation agricole, au commerce, au bureau ou à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées non liées à l'activité agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- les travaux d'affouillement et d'exhaussements des sols,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts ou artisanal.

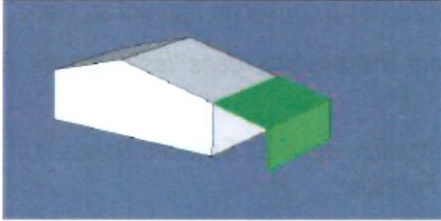
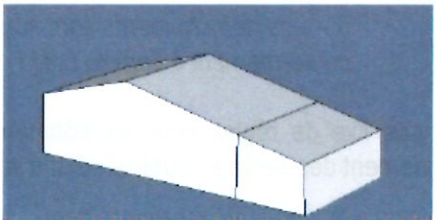
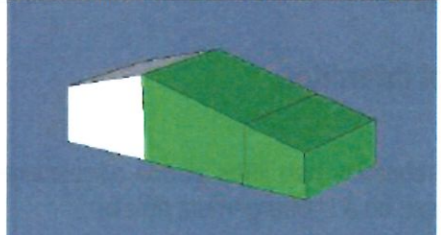




## Article A-2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

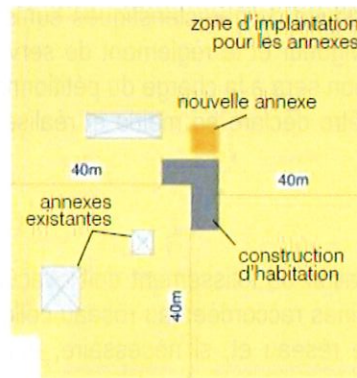
Sont admis à condition de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage quel que soit leur destination et de respecter les conditions ci-dessous :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- Les installations liées aux activités agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'exploitation, la direction, le gardiennage ou la surveillance de ces établissements, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,
- l'extension des logements existants non liés à l'exploitation agricole. Cette extension pourra être égale à 30 % de la surface de plancher du logement existant,
- les annexes de bâtiments existants directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11,
- Les gîtes ruraux à l'intérieur des bâtiments existants,
- Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles préalablement désignés (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural, dès lors que l'exploitation agricole n'est pas compromise conformément aux articles L.123-3-1 et R.123-12-2° du code de l'urbanisme,
- l'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de la modification de droit commun n°1 du PLU est définie comme suit :

<i>Habitation existante</i>	<i>Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation</i>
	 <p data-bbox="834 1648 1318 1697"><i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="300 1563 754 1590"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p> 	
<p data-bbox="272 1832 775 1859"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	<p data-bbox="887 1863 1339 1883"><i>Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif</i></p>



- les abris pour animaux (annexe hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
  - ↪ que la hauteur à l'égout de l'abri soit inférieure à 3 m ;
  - ↪ que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
  - ↪ les abris créés après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU ne pourront être transformés en habitation.
  
- les annexes liées à l'habitation sont autorisées à condition :
  - ↪ que la hauteur à l'égout du toit soit inférieure ou égale à 3 m,
  - ↪ surfaces maximales : pour un garage : 50 m<sup>2</sup> ; pour un abri de jardin : 20 m<sup>2</sup> ; pour une piscine : 60 m<sup>2</sup> ;
  - ↪ que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
  - ↪ les annexes créées après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.



### Article A-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies.

#### 1 - Accès.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires, selon les indications fournies par le service responsable.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne sera pas inférieure à 3.5 m.





## **2 – Voirie.**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et/ou projetées. (Cf. fiches SDIS en annexes).

Les voies nouvelles en cul de sac de plus de 60 m devront permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois, pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3 m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies nouvelles sous porche ou pont devront permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3 m en largeur et 3,5 m en hauteur.

## **Article A-4 – Conditions de dessertes des terrains par les réseaux.**

### **1 - Eau potable.**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, et toute nouvelle installation ou activité, qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Toute extension sera à la charge du pétitionnaire.

Tout puits ou forage doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **2 - Eaux usées.**

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.



En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif. Une demande d'autorisation doit être faite au département en cas de rejet d'effluents sur un fossé départemental. Pour les opérations d'ensemble, une étude d'assainissement devra être réalisée préalablement à toute autorisation. Pour les habitations existantes, toute évacuation des eaux et matières non traitées dans le milieu naturel est interdite.

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

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Dans le respect des dispositions de l'article 640 et 641 du Code Civil, même lorsqu'il existe un réseau de collecte des eaux pluviales, chaque fois que la qualité des sols le permet (en termes d'espace disponible, de topographie et de perméabilité) il y a lieu de privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou si l'insuffisance des réseaux (ou des fossés) est démontrée, des solutions compensatoires devront être mise en œuvre sur la parcelle.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert et busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

### **4 – Réseaux divers.**

Dans les secteurs soumis à l'article L123-1-7, les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

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

Sans objet.

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

Le long de la RD 1 089, toute construction ou installation, devra respecter un recul d'implantation de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.





Le long des RD, hors agglomération, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation :

- Pour la RD 244, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions ;
- Pour les RD 121, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions ;
- Pour les RD 121<sup>E4</sup> et RD 245, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

Le long des autres voies, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation de 5 m.

Dans le cas de voies privées, un recul de 10 mètres sera respecté par rapport à la limite effective de la voie privée celle-ci se substituant à l'alignement.

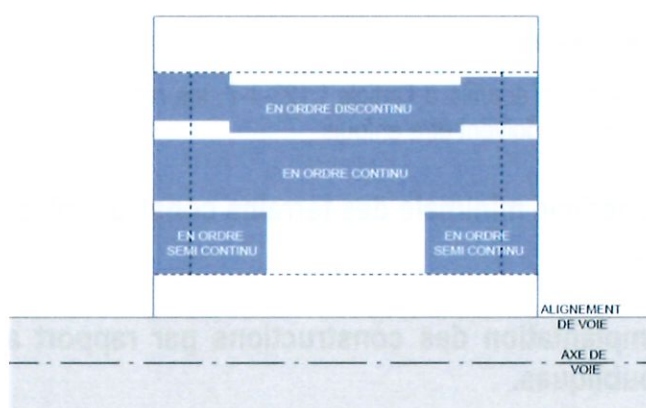
Des implantations différentes peuvent être admises :

- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines,
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou de ne pas être frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

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



Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à cette limite.



Une autre implantation peut être admise dans le cas d'une reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à la date de la modification de droit commun n°1 du PLU.

Le long des ripisylves de la Barbanne, aucune nouvelle construction, ni extension, ni annexe, ne seront implantées à moins de 6 m des berges par rapport à l'axe de ce cours d'eau. Pour les autres cours d'eau, cette distance passe à 3 m. Ces dispositions s'appliquent également en cas d'extension de constructions existantes ou de travaux, et en cas de reconstruction après sinistre.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

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

Non réglementée.

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

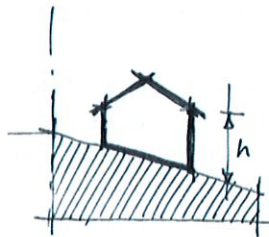
L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **Article A-10 – Hauteur des constructions.**

Pour les occupations et utilisations du sol prévues à l'article A-2, la hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.



Dans le cas de bâtiments d'exploitation, la hauteur maximale de l'ensemble des éléments ne peut excéder 1 m au-dessus du faîtage, hors éléments techniques dûment justifiés. La hauteur maximale au faîtage sera limitée à 12 m par rapport au niveau moyen de la desserte de ce bâtiment.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,





- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## Article A-11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leur abords

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Des nuanciers concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et la couverture encadrent cet article et doivent être respectés.

### 1 – Façades.

- **Pour les bâtiments à usage d'habitation, les différentes façades de la construction,** ainsi que celles de ses annexes, doivent être traitées de façon homogène. La coloration des bâtiments devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel.

L'utilisation du bois est admise en façade. Le bois conservera sa teinte naturelle ou sera soit peint soit lasuré dans l'une des teintes de la palette, l'usage du vernis est interdit.

La multiplicité des matériaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints sont interdits.

- **Pour les bâtiments agricoles,** les façades seront traitées :
  - si elles sont en parpaings, en brique, en béton, en béton cellulaire ou équivalent, ceux-ci seront peints, dans l'une des teintes de la palette. Le parement pierre est conseillé,
  - si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette,
  - les matériaux d'aspect ou d'appareillage similaire aux bardages (métalliques, verriers, stratifiés, composites, etc.) et aux gabions sont interdits,
  - l'utilisation des façades vitrées doit être limitée à 30 %.

- 2 – Ouvertures.** *Pour les parties vues du domaine public,* l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants. L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

### 3 – Toitures.

Pour toutes les constructions, la pente ne peut excéder 37 %.

- Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments à usage d'habitation. Cependant, la toiture à une pente est autorisée pour les bâtiments agricoles,
- Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites,
- Le nombre de pentes de toiture est limité à 4 au maximum,



- La couverture doit être en tuile canal ou romane canal.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

#### **4 – Clôtures.**

Seules les parcelles bâties comportant un bâtiment à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une élévation de clôtures. Les clôtures devront être obligatoirement implantées en limite de propriété.

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec les bâtiments.

Leur hauteur maximale sera de 2 m.

Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Sont interdits :

- ❑ La multiplicité des matériaux et des couleurs au-delà de deux ;
- ❑ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- ❑ Le béton brut et la teinte dans la masse ;
- ❑ Les plaques de béton et les éléments composites ;
- ❑ Les éléments métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- ❑ Les éléments verriers, PVC et métacrylate ;
- ❑ Les dérivés de bois.

Sont autorisés :

- ❑ Les grillages ;
- ❑ La serrurerie ouvragée ;
- ❑ Le bois.

#### **3 – Les éléments en saillie.**

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture ;
- Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions ;
- Les panneaux solaires seront de teintes sombres (noir, gris, etc.) et auront des formes rectangulaires dans la mesure du possible.

### **Article A-12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il devra être prévu :

- 2 places par logement,
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments d'exploitation,
- et 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les magasins de produits fermiers.





Une place de stationnement est comptée pour 12 m<sup>2</sup>, circulation non comprise.

### **Article A-13 – Espaces libres, Aires de jeux et de loisirs et plantations.**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction et aménagement de surface doivent être végétalisés et plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération de construction ou d'aménagement.

Les dépôts et les tunnels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse constitué d'espèces locales.

Les haies associeront une ou plusieurs espèces locales, leur hauteur sera d'au moins 1,60 m. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

Les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans un souci de préservation des éléments de paysage et comme prévu à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme :

« tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ».

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les marges de recul le long des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage en éléments de paysage doivent conserver les plantations existantes en rives. Seuls les abattages sélectifs justifiés par l'entretien des berges ou une maintenance technique sont autorisés.

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

Sans objet.



### III.2 Zone N

#### Caractéristique de la Zone N.

La zone N comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière :

- en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique,
- afin de préserver des ensembles remarquables attestant d'un équilibre entre bâti et non bâti.

#### Rappel :

1- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à l'obligation d'obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant au plan.

5 – Les défrichements sont soumis à autorisation, dans les Espaces Boisés non classés, conformément à l'article L. 311.1 du Code Forestier.

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

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol visées à l'article N-2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées,
- l'ouverture de carrières et de gravières,
- les constructions nouvelles destinées
  - ↪ à l'habitation,
  - ↪ à usage agricole,
  - ↪ au commerce,
  - ↪ au bureau
  - ↪ à l'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts ou artisanal.

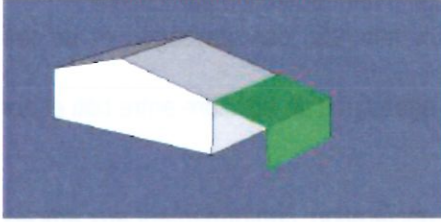
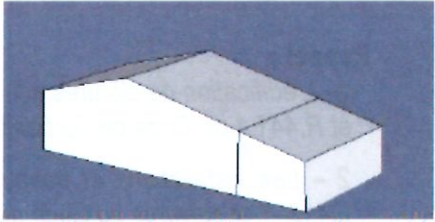
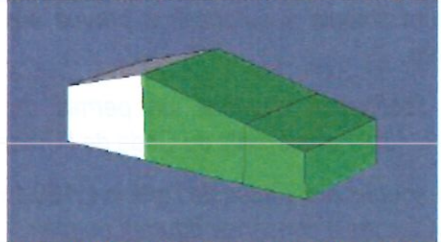
#### Article N-2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Sont admis à condition de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage quel que soit leur destination et de respecter les conditions ci-dessous :

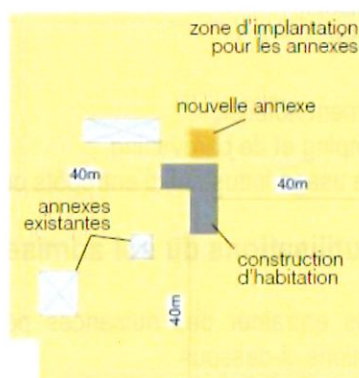
- l'extension des logements existants. Cette extension pourra être égale à 30 % de la surface de plancher du logement existant,
- la reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des articles 1 et 11,



- l'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de la modification de droit commun n°1 du PLU est définie comme suit :

<i>Habitation existante</i>	<i>Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation</i>
	 <p data-bbox="834 786 1318 835"><i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="300 698 754 728"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p>	
	
<p data-bbox="272 969 778 996"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	<p data-bbox="884 996 1339 1021"><i>Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif</i></p>

- les annexes liées à l'habitation sont autorisées à condition :
  - ↗ que la hauteur à l'égout du toit soit inférieure ou égale à 3 m,
  - ↗ surfaces maximales : pour un garage : 50 m<sup>2</sup> ; pour un abri de jardin : 20 m<sup>2</sup> ; pour une piscine : 60 m<sup>2</sup> ;
  - ↗ que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
  - ↗ les annexes créées après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.



- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole et naturel de la zone,



### **Article N-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies.**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne sera pas inférieure à 3.5 m, et la longueur sera inférieure à 50 m. (Cf. fiches SDIS en annexes).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires selon les indications fournies par le service technique responsable.

Les voies en cul de sac de plus de 60 m devront permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3 m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies sous porche ou pont devront permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3 m en largeur et 3,5 m en hauteur.

### **Article N-4 – Conditions de dessertes des terrains par les réseaux.**

#### **1 - Eau potable.**

Toute construction ou nouvelle installation qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable.

Tout puits et forage doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2 - Eaux usées.**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.





Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et conformément au règlement du service d'assainissement non collectif. Une demande d'autorisation doit être faite au département en cas de rejet d'effluents sur un fossé départemental. Pour les opérations d'ensemble, une étude d'assainissement devra être réalisée préalablement à toute autorisation. Pour les habitations existantes, toute évacuation des eaux et matières non traitées dans le milieu naturel est interdite.

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

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau, les eaux de ruissellement seront stockées sur le terrain, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, les aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Quant aux eaux de toiture, elles devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert et busés devront être conservés et entretenus par les riverains.

### **4 – Réseaux divers.**

Dans les secteurs soumis à l'article L123-1-7, les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.



## Article N-5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Sans objet.

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

Le long de la RD 1089, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation :

- hors agglomération, de 75 m pour les habitations et de 45 m pour les autres constructions.

Le long des RD, hors agglomération, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation :

- Pour les RD 121, 121 E4 et 245, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 m pour toutes les constructions,

Des implantations différentes peuvent être admises :

- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

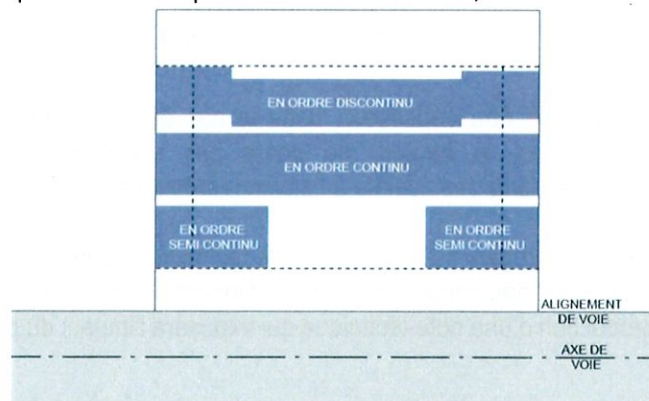
Le long des autres voies, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation de 15 m.

Dans le cas de voies privées, on observera un recul de 10 m par rapport à la limite effective de la voie privée, celle-ci se substituant à l'alignement.

Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, les règles précisées ci-dessus s'appliquent. Une dérogation est possible sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

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







Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à cette limite.

Une autre implantation peut être admise dans le cas d'une reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à la date de la modification de droit commun n°1 du PLU.

Aucune nouvelle construction, ni extension, ni annexe, ne seront implantées à moins de 6 m des berges de la Barbanne par rapport à l'axe de celui-ci. Ces dispositions s'appliquent également en cas d'extension de constructions existantes ou de travaux, et en cas de reconstruction après sinistre.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité.

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

Non réglementée.

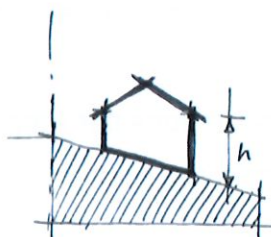
### **Article N-9 – Emprise au sol des constructions.**

Non réglementée.

### **Article N-10 – Hauteur des constructions.**

Pour les occupations et utilisations du sol prévues à l'article N-2, la hauteur des constructions ne devra pas excéder celle des bâtiments existants ou 7 m, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.



Cette hauteur peut être dépassée : dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, la hauteur ne devra pas excéder la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous conditions de leur nécessité et de la production d'une note technique qui exposera l'impact du projet sur l'environnement.



## Article N-11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement et leur abords

**1 – Façades et toitures.** Les occupations et utilisations du sol définies à l'article N-2 doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

Des nuanciers concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et la couverture encadrent cet article et doivent être respectés.

*En cas de réhabilitation,*

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes. L'emploi des matériaux traditionnels caractéristiques en zone rurale sera favorisé.

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faitage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes et avec des matériaux similaires à ceux d'origine. La couverture doit être en tuile canal ou romane canal. La tuile béton est interdite.

**2 – Ouvertures.** Pour les parties vues du domaine public, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants. L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

**3 – Clôtures.** Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment. Leur hauteur maximale sera de 1,80 m. Les clôtures de fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

Les clôtures en façade sur le domaine public seront obligatoirement constituées d'un mur-banquette de 0,60 mètres de hauteur, réalisé en pierre ou en matériaux recouverts d'un enduit dans une des teintes de la palette, surmonté ou non d'un appareil à claire-voie de 1,20 mètres maximum et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux et des couleurs au-delà de deux ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
- Le béton brut et la teinte dans la masse ;
- Les plaques de béton et les éléments composites ;
- Les éléments métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
- Les éléments verriers, PCV et métacrylate ;
- Les dérivés de bois.

Sont autorisés :

- Les grillages ;
- La serrurerie ouvragée ;
- Le bois ;
- La pierre.





#### **4 – Les éléments en saillie.**

- Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture ;
- Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions ;
- Les panneaux solaires seront de teintes sombres (noir, gris, etc.) et auront des formes rectangulaires dans la mesure du possible.

#### **Article N 12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il devra être prévu :

- 2 places par logement ;
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments d'activités.

Une place de stationnement est comptée pour 12 m<sup>2</sup>, circulation non comprise.

#### **Article N-13 – Espaces libres, Aires de jeux et de loisirs et plantations.**

L'implantation des constructions ou installations doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1.80 m.

Les aires de stationnement seront plantées, de telle sorte que l'on compte un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans un souci de préservation des éléments de paysage et comme prévu à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme :

« tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ».

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les marges de recul le long des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage en éléments de paysage doivent conserver les plantations existantes en rives. Seuls les abattages sélectifs justifiés par l'entretien des berges ou une maintenance technique sont autorisés.

#### **Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet.



**NUANCIER MENUISERIES, FERRONNERIES ET BARDAGES**

Les couleurs ci-dessous sont à respecter.

Pour les bardages bois, les essences imputrescibles seront privilégiées (mélèze, douglas, châtaignier, etc.).

<p><b>Menuiseries</b> <b>Bardages</b> <b>Ferronneries</b></p>	
<p><b>Ferronneries (ces deux coloris ne sont autorisés que pour les ferronneries)</b></p>	



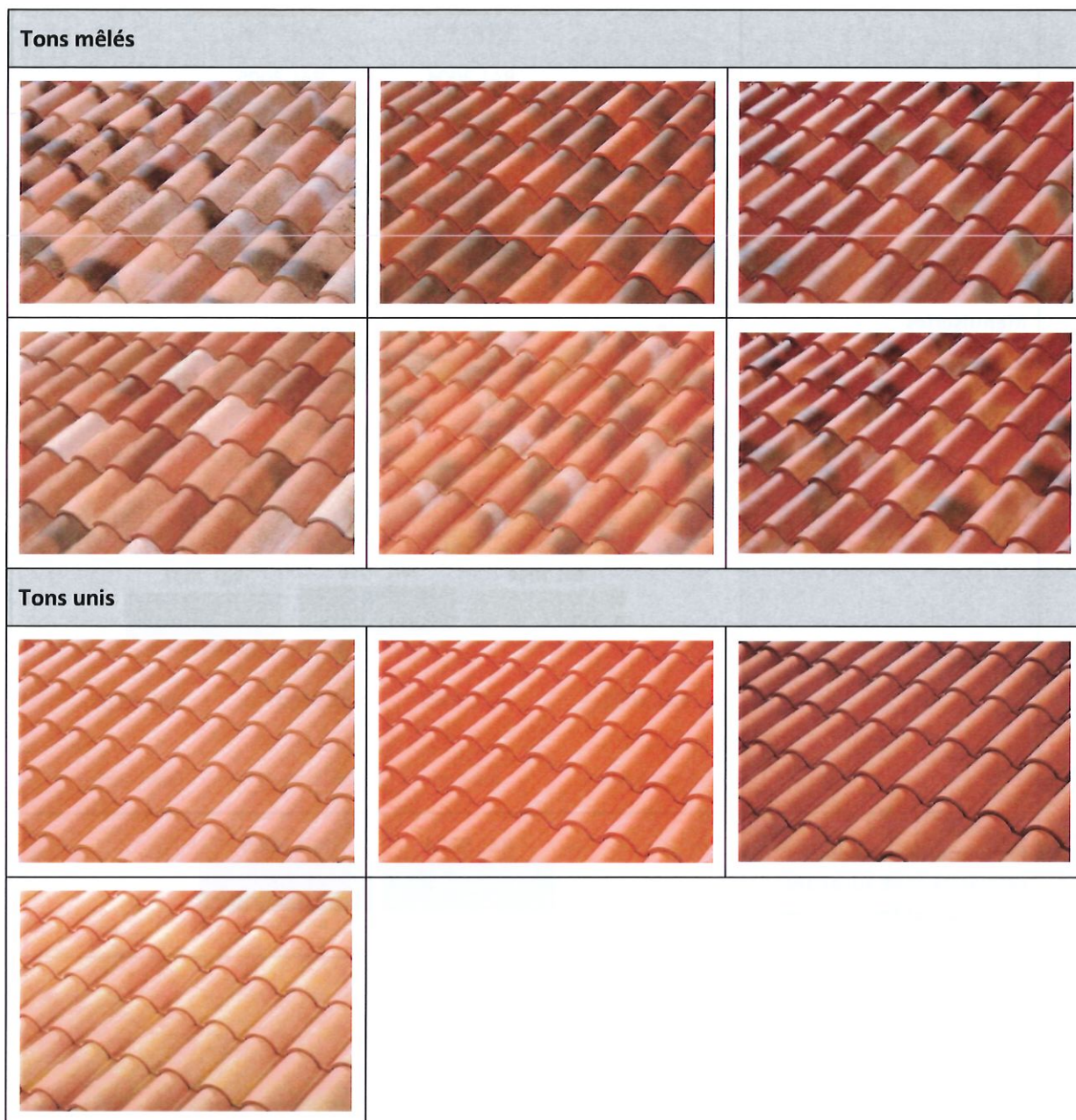


## NUANCIER TOITURE

Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde terre cuite naturelle type Gironde.

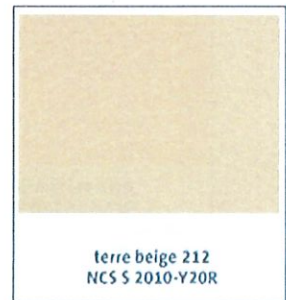
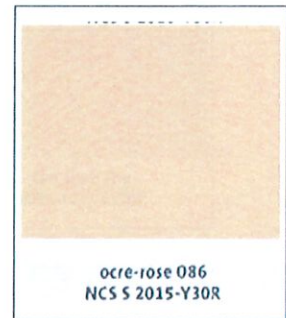
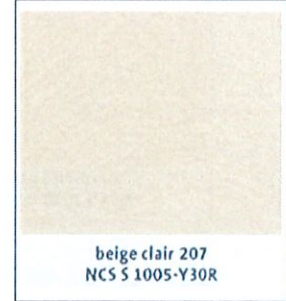
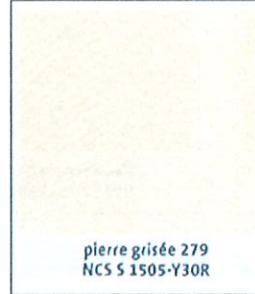
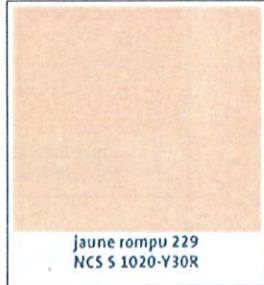
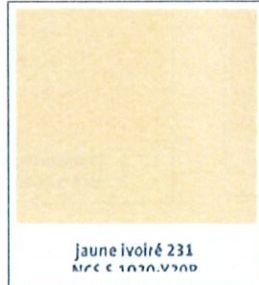
Les coloris des tuiles seront limités au visuel de la palette ci-dessous.

La tuile vernissée est interdite. Pour les tons unis, leur utilisation unique est interdite, ils doivent être impérativement mêlés.

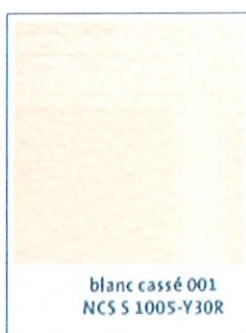


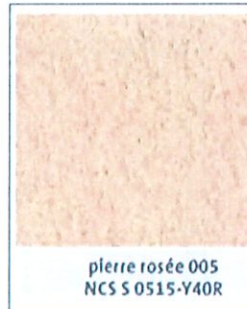
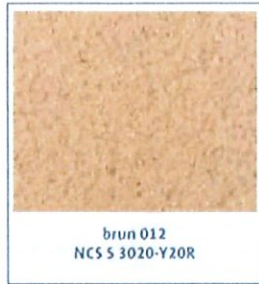


**NUANCIER FAÇADES**

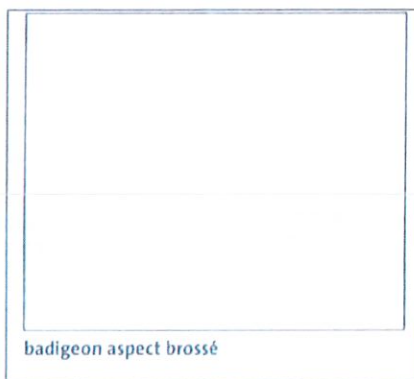
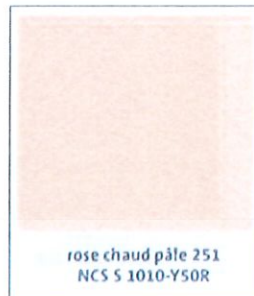














**LISTE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRÉSERVER - ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

**Article L.151-19** du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

La liste définie dans le PLU de 2010 a été reprise dans son intégralité et complétée par modification de droit commun n°1 par des protections de ripisylves sur l'ensemble des cours d'eau de la commune. Ces protections sont repérées sur le plan de zonage.

N°	Numéro de parcelle / largeur bande non aedificandi	Éléments de patrimoine à préserver
A.1	Par rapport à l'axe du ruisseau, la largeur de protection des ripisylves est de 6 m	Les ripisylves de la Barbanne
A.2	Par rapport à l'axe du ruisseau considéré, la largeur de protection des ripisylves est de 3 m	Les ripisylves du ruisseau du Mauvais Temps
A.3		Les ripisylves du ruisseau de Mazeyres
A.4		Les ripisylves du ruisseau Sans Nom
A.5		Les ripisylves du ruisseau du Taillas et de Toulifaut
B.1	C 575	Puits dans le hameau de Catusseau
B.2	C 73	Lavoir dans le hameau de Catusseau
B.3	B 707	Puits dans le hameau de Tropchaud
B.4	B 862	Le moulin de Carré
B.5	B 428	Le moulin de Cazalès
B.6	B 478	Le moulin de Lavaud



