

Département du Lot

REÇU LE COMMUNE DE SOUSCEYRAC 2 8 JUIN 2013 SOUS-PREFECTURE FIGEAC



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Projet de PLU arrêté le:&¥/06/೩0ょ2

Enquête publique: 21/01/13 aux 20/02/13

Approbation le: 26/06/2013

SARL UrbaDoc : société au capital de 1000 € immatriculée au registre du commerce de TOULOUSE sous le numéro 483 723 722 Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 TOULOUSE - 05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,

- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.

- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.

- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique

- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,

- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

Article 3) <u>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</u>

Le P.L.U. délimite:

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ux, et Ul)

- des zones à urbaniser (AUb, AUc, AUx et AUo)

- des zones naturelles (N, Nh, Ne et Nl)

- des zones agricoles (A, Ace, Ah et Ap)

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

Article 4) <u>ADAPTATIONS MINEURES</u>

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 8) <u>APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE</u>

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

Article 9) RAPPELS GENERAUX

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe le centre ancien aggloméré existant. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie

de façon collective.

La zone Ua est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et de la ZPPAUP. En ce sens toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- les constructions nouvelles à usage agricole et d'industrie

- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, les terrains de sports motorisés
- les carrières

- les caravanes isolées

- les terrains de camping ou de caravanage

- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

La zone Ua est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et de la ZPPAUP. En ce sens toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés

adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout accès sur le réseau routier départemental est soumis à l'avis du Conseil Général.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Electricité - téléphone :

Tout projet doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain pourra être rendue obligatoire.

ArticleUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les alignements existant sur la voie publique seront maintenus sauf dans le cas d'un retour à un alignement antérieur attesté et sur avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Il est possible de réaliser des constructions en retrait de l'alignement existant :

- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,

pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait de l'alignement. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.

- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée en retrait de l'alignement.

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

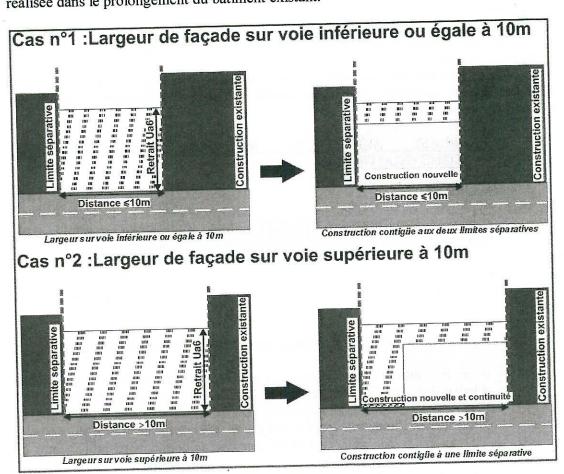
Le long des rues:

Dans une bande de 17m par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article Ua6, la construction en limite séparative est obligatoire.

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives de l'unité foncière.

Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, la construction devra être contiguë à une au moins des deux limites séparatives. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...).

Pour les bâtiments existants implantés en non-conformité avec les dispositions du présent article, les extensions mesurées seront admises lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement du bâtiment existant.



Les constructions en retrait de l'espace public :

Au-delà d'une profondeur de 17 mètres par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article Ua6:

- les constructions en limite séparative sont autorisées sur une hauteur à l'égout du toit au plus égale à 3 mètres. Cette hauteur s'apprécie en tout point de la limite séparative par rapport au niveau du terrain le plus bas.

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne

pourra avoir une distance inférieure à 3m.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'une construction neuve établie entre deux constructions existantes, l'écart de hauteur avec les immeubles voisins n'excédera pas un niveau. Dans tous les cas sera établie un projet de traitement des pignons aveugles en surcroît. Des surélévations de bâtiments existants pourront être autorisées dans les mêmes conditions pour les immeubles existants de hauteur inférieure à R+1.

Dans les autres cas, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux prescriptions

contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Sauf mention contraire de l'architecte des bâtiments de France, en application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur :
- Les brise-soleils.

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

<u>Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS</u>

Non réglementé

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	- CANCON
Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.	

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond aux zones d'habitat dont les caractéristiques (forme urbaine et architecture) sont plus contemporaines. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- les nouvelles constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
 - les carrières,
 - les caravanes isolées
 - les terrains de camping ou de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel:

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout accès sur le réseau routier départemental est soumis à l'avis du Conseil Général.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Electricité - téléphone :

Tout projet doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain pourra être rendue obligatoire.

Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES **TERRAINS** CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes et ouvertes à la circulation.

Au moins une partie de la construction sera implantée:

- soit à l'alignement d'une ou de plusieurs voies et emprises ;
- soit à 3m minimum de la limite d'emprise;
- dans tous les cas à 10m maximum d'une limite d'emprise

Cette règle ne s'applique pas :

pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle

pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

- pour une entrée de garage dont l'ouverture sera implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise dans le cas où le portail d'entrée est parallèle à la route.
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques. Dans ce cas, le recul maximal peut ne s'appliquer qu'à l'une des emprises.

en cas d'impossibilité technique

Le recul maximum ne s'applique pas pour les autres constructions lorsqu'une construction à usage d'habitation existe déjà dans la bande de recul maximum de 10m imposée ci dessus.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction à usage d'habitation doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,

- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées différemment sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans dépasser la longueur bâtie existante.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une partie d'une annexe d'habitation et une des façades de l'habitation principale qui en est le plus proche ne peut excéder 10m.

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas où préexiste sur la limite séparative une ou plusieurs constructions dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

<u>2 – Dispositions particulières :</u>

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves:

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée :
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Toitures:

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes ou plates
- La teinte des tuiles courbes sera rouge, flammée ou vieillie
- La teinte des tuiles plates sera rouge, flammée, vieillie ou noir
- Les chiens assis et les fenêtres de toit sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.

Ouvertures:

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles ayant un aspect se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes grises, brunes et blanches.

Façades:

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, briques, parpaings...).

Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes autorisées sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Eléments extérieurs:

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voie publique, sauf impossibilité technique.

Clôtures:

La hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m. Dans le cas de la réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra excéder une hauteur de 0.80m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations:

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves:

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de $25m^2$ (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de $50 m^2$ de surface de plancher.

<u>Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS</u>

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc correspond aux zones d'habitat dont les caractéristiques (forme urbaine et architecture) sont plus contemporaines. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon non collective.

Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- les nouvelles constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
 - les carrières,
 - les caravanes isolées
 - les terrains de camping ou de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs

Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel:

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout chemin privé de desserte des constructions à venir ne pourra être inférieur à 3m d'emprise pour la desserte d'une maison et à 5m d'emprise pour la desserte de 2 maisons ou plus.

Tout accès sur le réseau routier départemental est soumis à l'avis du Conseil Général.

Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales:

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées

La zone relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité - téléphone:

Tout projet doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain pourra être rendue obligatoire.

Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'une construction réalisé en assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes et ouvertes à la circulation.

Au moins une partie de la construction sera implantée:

- soit à l'alignement d'une ou de plusieurs voies et emprises ;

- soit à 3m minimum de la limite d'emprise ;

- dans tous les cas à 10m maximum d'une limite d'emprise

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

- pour une entrée de garage dont l'ouverture sera implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise dans le cas où le portail d'entrée est parallèle à la route.
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques. Dans ce cas, le recul maximal peut ne s'appliquer qu'à l'une des emprises.
- en cas d'impossibilité technique

Le recul maximum ne s'applique pas pour les autres constructions lorsqu'une construction à usage d'habitation existe déjà dans la bande de recul maximum de 10m imposée ci dessus.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction à usage d'habitation doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées différemment sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m, sauf dans le cas où préexistent des constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m.

Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une partie d'une annexe d'habitation et une des façades de l'habitation principale qui en est le plus proche ne peut excéder 10m.

Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation

implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas où préexiste des constructions dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 - Généralités:

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

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves:

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Toitures:

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes ou plates de teintes rouges, flammées ou vieillies.
- La pose en surplomb des panneaux solaires
- Les chiens assis sont interdits
- les fenêtres de toit sont autorisées
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive

- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.

Ouvertures:

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles ayant un aspect se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes grises, brunes et blanches.

Façades:

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, parpaings, briques...). Les façades d'aspect bois sont autorisées à condition d'être réalisées sous forme de platelage.

Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes autorisées sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voie publique, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures:

La hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m. Dans le cas de la réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra excéder une hauteur de 0.80m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations:

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves:

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de $25m^2$ (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de $50 m^2$ de surface de plancher.

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Uc.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Clôtures:

La hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m. Dans le cas de la réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra excéder une hauteur de 0.80m.

Article Ux) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Commerce:

- 20 % de la surface pour les commerces de matériaux
- 60 % de la surface de vente pour les autres commerces

Hôtellerie et restauration:

- 8 places par 10 chambres
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Bureaux:

1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de surface de plancher

Ateliers artisanaux:

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de palncher

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

Article Ux) 13 ESPACES BOISES CLASSES — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Des écrans de verdure masqueront les annexes pour déchets aussi bien en façade sur rue qu'en fond d'unité foncière.

Article Ux) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

<u>Cas particuliers</u>: Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

Article Ux) <u>8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</u>

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

Article Ux) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article Ux) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les silos
- les éléments de superstructure ou infrastructure liés au fonctionnement de l'activité

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article Ux) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'aspect extérieur,
- l'harmonie des couleurs.

2 – Dispositions particulières :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ux2 devront avoir le même aspect que le bâtiment d'activité.

Façades:

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, parpaing, brique...) est interdit.

Article Ux) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées

La zone relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité - téléphone :

Tout projet doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain pourra être rendue obligatoire

Article Ux) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES **TERRAINS** CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'une construction réalisé en assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article Ux) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront respecter le recul initial.

Article Ux) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées en limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux correspond à un secteur destiné à recevoir des implantations industrielles, commerciales ou artisanales.

Article Ux) <u>1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Sont interdites:

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
 - les carrières
 - les caravanes isolées
 - les terrains de camping ou de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs

Article Ux) <u>2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>

Rappel:

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Sont autorisés sous conditions, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Les constructions à usage d'habitation devront :

- être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité
- concerner une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité

Article Ux) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout accès sur le réseau routier départemental est soumis à l'avis du Conseil Général.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ul correspond à la zone de loisirs occupée par un terrain de grand jeux, des aires de tennis, un gymnase couvert et le camping municipal.

Article UI) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont intersites à l'exception :

- des équipements publics

- des constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs
- des constructions et installations nécessaires au camping municipal (aire d'accueil, sanitaires, aires de détente...)
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article UI) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel:

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Sont autorisés sous conditions, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Article UI) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout accès sur le réseau routier départemental est soumis à l'avis du Conseil Général.

Article UI) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées

La zone relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain pourra être rendue obligatoire

MINIMALE DES TERRAINS SUPERFICIE CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'une construction réalisé en assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article UI) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront respecter le recul initial.

Article UI) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Article UI) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UI) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UI) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UI) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article UI) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

<u>Article UI) 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS</u>

Non réglementé

Article UI) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est composée d'une zone AUb destinée à être assainie de façon collective et d'une zone AUc destinée à être assainie de façon non collective.

Article AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
 - les carrières
 - les caravanes isolées
 - les terrains de camping ou de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs

Article AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel:

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 2.2 du dossier de PLU).

Article AU3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout accès sur le réseau routier départemental est soumis à l'avis du Conseil Général.

Article AU4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement

raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles présentant un danger pour les réseaux de collecte ou perturbant le fonctionnement de la station de traitement, feront l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

Electricité - téléphone: Tout projet doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

DES **TERRAINS** MINIMALE AU5) SUPERFICIE Article CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'une construction réalisée en assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article AU6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une partie de la construction à usage d'habitation devra être implantée soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer
- dans une bande comprise entre 5 mètres et 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Le recul maximal ne s'applique pas pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée en retrait de l'alignement.

Article AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les conditions suivantes devront être remplies :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Article AU8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou à la hauteur du bâti mitoyen existant.

Article AU11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

<u>1 – Généralités :</u>

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

2 – Dispositions particulières :

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Toitures:

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes ou plates de teintes rouges, flammées ou vieillies.
- La pose en surplomb des panneaux solaires est interdite
- Les chiens assis sont interdits
- les fenêtres de toit sont autorisées
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.

Ouvertures:

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se ayant un aspect se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes grises, brunes et blanches.

Façades:

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, parpaing, briques...). - Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs:

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voie publique, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures:

La hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m. Dans le cas de la réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra excéder une hauteur de 0.80m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de $20m^2$.

Article AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves:

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de $25m^2$ (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher.

<u>Article AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS</u>

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 500m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales contenues en annexe du présent règlement.

Article AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AU.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX 39/55 Commune de Sousceyrac

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUx correspond à un secteur destiné à recevoir des implantations industrielles, commerciales ou artisanales.

Article AUx) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- les constructions à usage d'exploitation agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
 - les carrières
 - les caravanes isolées
 - les terrains de camping ou de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs

Article AUx) 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel:

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Sont autorisés sous conditions, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Les constructions à usage d'habitation devront :

- être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité
- concerner une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité

Article AUx) 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout accès sur le réseau routier départemental est soumis à l'avis du Conseil Général.

Article AUx) 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable:

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales:

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées

La zone relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité - téléphone :

Tout projet doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain pourra être rendue obligatoire

Article AUx) 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'une construction réalisé en assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article AUX) 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront respecter le recul initial.

Article AUX) 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées sur une limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

<u>Cas particuliers</u>: Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

Article AUx) 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

Article AUx) 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article AUx) 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit. Ne sont pas soumis à cette règle :

- les silos
- les éléments de superstructure ou infrastructure liés au fonctionnement de l'activité

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article AUx) 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'aspect extérieur.
- l'harmonie des couleurs.

2 – Dispositions particulières :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ux2 devront avoir le même aspect que le bâtiment d'activité.

Façades:

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, parpaing, brique...) est interdit.

Clôtures:

La hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m. Dans le cas de la réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra excéder une hauteur de 0.80m.

Article AUx) 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Commerce:

- 20 % de la surface pour les commerces de matériaux
- 60 % de la surface de vente pour les autres commerces

Hôtellerie et restauration:

- 8 places par 10 chambres
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Bureaux:

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de surface de plancher

Ateliers artisanaux:

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

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

Article AUx) 13 ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Des écrans de verdure masqueront les annexes pour déchets aussi bien en façade sur rue qu'en fond d'unité foncière.

Article AUx) 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUO

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Article AUo1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article AUo2) <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES</u> A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel:

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article AUo3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AUo4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article AUo5) <u>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</u> CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUo6) <u>IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR</u> RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUo7) <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>

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

Article AUo8) <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</u>

Non réglementé

Article AUo9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUo10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUo11) <u>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</u>

Non réglementé

Article AUo12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUo13) <u>ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS</u>

Non réglementé

Article AUo14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte une zone Ap qui présente les mêmes caractéristiques que la zone A mais qui est protégée de toute construction en raison du principe de protection des paysages.

Elle comporte des zones Ah correspondant à l'habitat diffus en zone agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées.

Elle comporte une zone Ace qui présente les mêmes caractéristiques mais qui est protégée en raison de la protection des corridors écologiques.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Ap et Ace, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Ah, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel:

- Dans la zone A, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

En zone A, l'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés

- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout accès sur le réseau routier départemental est soumis à l'avis du Conseil Général.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

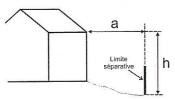
Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article A5) <u>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</u> <u>CONSTRUCTIBLES</u>

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article A6) <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT</u> AUX VOIES <u>ET EMPRISES PUBLIQUES</u>



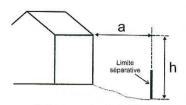
a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle h : différence d'altitude

La règle est : a ≥ h/2 et a ≥ 3 mètres

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantés à l'alignement ou à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle (a=h/2)

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article A7) <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle h : différence d'altitude

La règle est : a ≥ h/2 et a ≥ 3 mètres

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle (a=h/2)

Les constructions à usage agricole doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle (a=h/2)

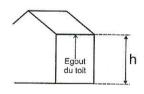
Article A8) <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</u>

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal. Cette mesure ne s'applique pas dans le cas de la construction d'une annexe destinée à abriter des animaux (box à chevaux – abri à destination des canidés...).

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée

- cas général : h ≤ 7 m

- construction liées à

l'activité agricole : h ≤ 10 m

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments

existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

<u>1 – Généralités :</u>

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

2 – Dispositions particulières applicables aux zones A

Façades:

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

3 – Dispositions particulières applicables aux zones Ah

Démolition reconstruction:

Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.

Annexes - Extensions - Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

4 – Dispositions particulières applicables aux clôtures

En zone Ace, sont interdites les clôtures imperméables à la faune sauvage.

Article A12)

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) <u>ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES</u> ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article A14)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte une zone Ni qui a les mêmes caractéristiques que la zone N mais qui est incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables.

Elle comporte une zone NI correspondant aux zones de loisirs existantes ou à créer.

Elle comporte des zones Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées.

Elle comporte une zone Ne destinée à recevoir la construction d'un parc éolien.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N et Ni, à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Nh, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON existante
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale

En zone Ne, à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif et des constructions nécessaires à l'activité du parc éolien, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone NI, à l'exception des constructions et installations à usage de loisirs (accueil, logement, restauration, divertissements...) et des constructions et installations soumises à condition particulière, toutes les constructions et installations sont interdites.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel:

- En zone N, NI et Nh l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

En zone NI, sont autorisés les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

En zone Nh uniquement, tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout accès sur le réseau routier départemental est soumis à l'avis du Conseil Général.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

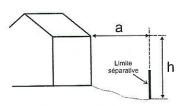
Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article N5) <u>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</u> CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle h : différence d'altitude

La règle est : a ≥ h/2 et a ≥ 3 mètres

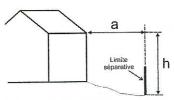
Les constructions à usage d'habitation doivent être implantés à l'alignement ou à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle (a=h/2)

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Cas particulier:

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'activité du parc éolien pourront être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article N7) <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT</u> AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle h : différence d'altitude

La règle est : a ≥ h/2 et a ≥ 3 mètres

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

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

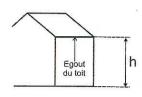
Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal. Cette mesure ne s'applique pas dans le cas de la construction d'une annexe destinée à abriter des animaux (box à chevaux – abri à destination des canidés).

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10)

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée

- cas général : h ≤ 7 m

- construction liées à l'activité agricole : h ≤ 10 m

En zone Nh et Nl: La hauteur

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les

normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

En zone N, Ni et Ne:

Non réglementé

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En zone N et Ne:

Non réglementé

En zone Nh et Nl:

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Démolition reconstruction:

Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.

Annexes - Extensions - Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Clôtures :

En zone N et Ni, les clôtures seront composées de haies végétales En zone Nh et Nl, la hauteur du mur de soubassement (s'il est réalisé) ne pourra excéder 0.80m et la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80m.

Article N12)

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13)

– PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES

Non réglementé

Article N14)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

PALETTES DES TEINTES (menuiserie et enduits)



