

**Département du Lot**

**COMMUNE DE FLAUGNAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **4 – Règlement Local d'Urbanisme**

Arrêté le : .....

Approuvé le : .....

Exécutoire le : .....

LE MAIRE

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II</b>	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU</b>	<b>7</b>
<b>ZONE U</b>	<b>8</b>
<b>ZONE AU</b>	<b>16</b>
<b>ZONE AUX</b>	<b>24</b>
<b>ZONE A</b>	<b>29</b>
<b>ZONE N</b>	<b>38</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>44</b>
<b>1- EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT LOCAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>45</b>
<b>2- NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS</b>	<b>46</b>
<b>3- EXTRAIT DU CODE RURAL ET DU CODE DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>49</b>
<b>4 - ELEMENTS DE COMPOSITION DES CLOTURES</b>	<b>50</b>
<b>5 - REGLES D'ADAPTATION DU BATI AU SOL NATUREL</b>	<b>51</b>
<b>6 - SCHEMA ILLUSTRATIF CONCERNANT LE PRINCIPE DE DISTANCE MAXIMALE ET MINIMALE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</b>	<b>52</b>

# ***TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES***

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

### **Article 1 - champ d'application territorial du plan**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Flagnac.

### **Article 2 - portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions des articles, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

S'appliquent sans préjudice :

- des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L 126.1 du Code de l'Urbanisme,
- des prescriptions liées aux autres législations.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement....

### **Article 3 - division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- Les zones urbaines sont dites "zone U", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser sont dites "zones AU", elles comprennent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Les zones faisant l'objet du présent règlement sont reportées au Document Graphique du PLU. Ce sont :

- **La zone U** correspond aux espaces urbains équipés, elle comprend:
  - Un secteur U1a concernant le bourg ancien de Flaugnac et le hameau de Lamoleyrette caractérisés par un habitat relativement dense en ordre continu et présentant une certaine unité (style, hauteur,.....).
  - Des secteurs U1b concernant les hameaux anciens caractérisés par un habitat peu dense.
  - Des secteurs U2 correspondant aux espaces bâtis plus récents et peu dense, à la périphérie du bourg ou des hameaux, avec des constructions en ordre discontinu dont la densité peut être augmentée.
- **La zone AU** correspond aux zones à urbaniser. Elle comprend deux secteurs :
  - Des secteurs AU1, ouverts à l'urbanisation, sur lesquels vont s'appliquer des orientations d'aménagement.
  - Des secteurs AU2, fermés à l'urbanisation parce que ces secteurs sont réservés pour les besoins ultérieurs du développement. Leur ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une révision simplifiée du PLU, sous réserve que les secteurs AU1 aient été en majeure partie urbanisés.
- **La zone AUX**, fermée à l'urbanisation, correspond aux espaces à développer uniquement pour l'installation d'une activité liée au transport (entrepôt de véhicules et bureaux).
- **La zone A** est une zone naturelle protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.
- **La zone N** correspond aux espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. Seules y sont autorisés la restauration, le changement de destination, l'extension des constructions existantes et leurs annexes (garage, piscine).

## **Article 4 - occupations et utilisations du sol admises**

### **Rappel réglementation en vigueur :**

Toutes les constructions, extensions, installations nouvelles qui n'ont pas de réseau d'eau potable au droit de leur limite sont inconstructibles sauf présence d'un dispositif de distribution d'eau potable conforme aux normes de salubrité et respectant la réglementation en vigueur. Tout rejet direct d'eaux usées dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Toute parcelle enclavée est inconstructible, le désenclavement doit être assuré conformément aux règles du Code Civil. Dans les opérations d'aménagement l'accessibilité aux parcelles des riverains doit être assurée (enclavement interdit).

### **Article 5 - adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que **d'adaptations mineures** lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, la conservation d'éléments végétaux de qualité etc.**

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### **Article 6 - exceptions aux règles édictées par le présent règlement**

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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.
2. Le présent règlement ne s'applique pas aux installations techniques qui ne peuvent être incorporées dans des bâtiments ou enterrées : pylônes, éoliennes, transformateurs, réservoirs, etc. Ces installations devront toutefois faire l'objet une recherche d'intégration (couleur, matériaux, éclairage...).

### **Article 7 - vestiges archéologiques et éléments patrimoniaux**

En application de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

L'article R.111.4 du code de l'urbanisme prévoit en outre que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie de la Région Midi-Pyrénées (Conservatoire Régional de l'Archéologie), conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Le permis de démolir est exigible dans les secteurs concernés par la législation sur les monuments historiques et les sites.

***TITRE II – DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX DIFFERENTES  
ZONES DU PLU***

## **ZONE U**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

La zone U correspond aux espaces urbains équipés.

Elle comprend :

- un secteur U1a concernant le bourg ancien de Flagnac et le hameau de Lamoleyrette caractérisés par un habitat relativement dense en ordre continu et présentant une certaine unité (style, hauteur,....).
- des secteur U1b concernant les hameaux anciens caractérisés par un habitat peu dense.
- des secteurs U2 correspondant aux espaces bâtis plus récents et peu dense, à la périphérie du bourg ou des hameaux, avec des constructions en ordre discontinu dont la densité peut être augmentée.

Cette zone comporte des espaces publics à développer et à conforter, destinés à valoriser le caractère patrimonial des lieux, les fonctions centrales, l'animation et la fréquentation du centre par l'ensemble des usagers.

### **Article U.1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'article suivant.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de dix unités.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les caravanes isolées.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles à l'exception de l'extension ou aménagement des bâtiments existants ou des halls de dégustation : présentation ou vente de produits agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.



## **Article U 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Quelles soient nécessaires à la vie du quartier,
- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

## **Article U.3 - accès et voirie**

### **1. Accès**

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 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article U.4 - desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **2. Assainissement :**

### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

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

### 2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

## **3. Electricité :**

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

### ***Article U.5 - caractéristiques des terrains***

Sans objet.

### ***Article U.6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Dans le secteur U1a , les constructions principales doivent s'implanter en alignement sur une des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Dans le secteur U1b et U2, les constructions principales doivent s'implanter sur une distante comprise entre 6m et 20 m par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en continuité et à l'alignement existant de façade.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants conformément aux dispositions de l'article L 123-1.

### **Article U.7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans les secteurs U1a, U1b, les constructions doivent s'implanter sur une distance comprise entre 0m et 6m par rapport à une des limites séparatives. Dans les secteurs U2, les constructions doivent s'implanter sur une distance comprise entre 0m et 10m par rapport à une des limites séparatives.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin, piscines, ....

### **Article U.8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans les secteurs U1a et U1b et U2, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres et au maximum de 35 mètres. La totalité du bâtiment devra être comprise dans cette distance. Afin d'être en cohérence avec les dispositions des articles 6 et 7, des adaptations aux règles précitées pourront être acceptées (voir annexes n°6).

Les débords de toit ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance entre les deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

### **Article U.9 - emprise au sol**

*Sans objet*

### **Article U.10 - hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du toit. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autres d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise du terrain naturel le plus bas.

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Dans le secteur U1a, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou sur élévation de construction ne devra :

- ni excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut.

- ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas.

Dans les secteurs U1b et U2, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère, hormis les pigeonniers (construction spécifique locale)

## **Article U.11 - aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales :**

#### **0 – Dispositions générales :**

La conception de chaque projet de construction devra :

- Concevoir l'implantation du bâti suivant les courbes de niveau avec le minimum de terrassement dans le cas de terrain à forte pente, en évitant les remblais abusifs.
- Composer la volumétrie à partir d'un plan rectangulaire avec un module de base dont la largeur avoisinera 8 mètres,
- Favoriser l'implantation de la façade d'entrée vers l'espace public.
- Compenser le retrait éventuel de la maison par un traitement soigné du portail et de la clôture de la cour sur l'espace public; les clôtures seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage posée côté propriété avec un recul de 1m, soit d'une maçonnerie de pierre d'aspect identique aux murets locaux

#### **Pour la restauration du bâti ancien :**

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, des lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### **Pour les constructions neuves :**

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (cf. annexe n°1) qui s'appliquent, l'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte environnant qui caractérise le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers d'une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

**Toutes constructions nouvelles faisant référence à des modèles traditionnels étrangers à la culture bâtie locale sont proscrits**

#### **1 - Façades et matériaux :**

##### **Pour la restauration du bâti ancien**

a – Les murs :

L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur

lesquels vient buter l'enduit. **Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits traditionnels à la chaux naturelle.**

b - Les toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre.

Les toitures traditionnelles devront respecter la pente du bâti originel.

- Les toitures comme élément de transition entre deux corps de bâti pourront être de nature différente. D'autres matériaux pourront être autorisés lorsque leur utilisation sera de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée.
- Les percements en toiture sont tolérés à condition :  
qu'ils soient non visibles ou peu visible de l'espace public,  
que leur nombre soit limité selon l'importance de la couverture

### **Pour les constructions nouvelles**

a – Les murs :

**Dans le secteur U1a , l'usage à nu des matériaux tel que le parpaing destiné à être recouvert est interdit. Seuls les murs en maçonnerie de pierre naturelle.**

Dans les secteurs U1b et U2, l'usage à nu des matériaux tel que le parpaing destiné à être recouvert est interdit. Un nuancier pour la couleur des enduits est mis à la disposition en mairie.

b - Les toitures :

Pour les toitures traditionnelles, la pente de toiture sera de 38% maximum pour les corps principaux d'habitation.

c – Règles d'adaptation au sol

(Voir annexe n°5)

L'adaptation du bâti au sol naturel doit éviter tout remblai / déblai abusif afin de garantir une bonne inscription dans son site

### **2 – Clôtures et abords**

(Voir annexe n° 4)

Lorsque des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées:

Sur voies et emprises publiques (côté espace public).

-soit de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la propriété privée **avec un retrait obligatoire de 1 m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique.**

-soit de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

Sur limites séparatives.

-soit d'un grillage implanté en limite de propriété, éventuellement doublé d'une haie végétale champêtre d'essences locales.

-soit de murs en maçonnerie enduite ou de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux.

Dans le secteur U1a, la hauteur maximale des clôtures en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :

1.5 m sur rue

1,5 m entre voisins

Dans les secteurs U1b et U2 la hauteur maximale des clôtures en maçonnerie enduite ou en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :

1.5 m sur rue

1,5 m entre voisins

En centre bourg de Flaugnac, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en fonction de l'urbanisation environnante.

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un mur de soutènement en maçonnerie de pierre traditionnelle. La hauteur sera fonction de la topographie du terrain.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

L'implantation en retrait du portail pourra être imposée pour prendre en compte les conditions de visibilité notamment dans les carrefours et pour éviter tout risque de stationnement sur le domaine public. **Les boîtiers techniques type EDF ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrées dans les clôtures lorsqu'elles existent.**

## **Article U.12 - stationnement**

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **Article U.13 - espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent :

- Les espaces verts traités en tant que tels ;
- Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devront être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

### **Article U.14 - possibilités maximales d'occupation du sol**

Sans objet

## **ZONE AU**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

La zone AU est une zone ouverte à l'urbanisation sous réserve de la présence des réseaux, destinée principalement à l'habitat, dont l'aménagement et la construction peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement préalablement définies.

Elle peut recevoir de l'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

Elle comprend deux secteurs :

- Des secteurs AU1, ouverte à l'urbanisation, où l'urbanisation est prévue uniquement dans le cadre d'orientations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour accueillir cette nouvelle urbanisation.
- Des secteurs AU2, fermés à l'urbanisation parce que ces secteurs sont réservés pour les besoins ultérieurs du développement. Leur ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une révision simplifiée du PLU, sous réserve que les secteurs AU1 aient été en majeure partie urbanisés.

### **Article AU.1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'article suivant.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de dix unités.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles à l'exception de l'extension ou aménagement des bâtiments existants ou des halls de dégustation : présentation ou vente de produits agricoles.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exclusion de ceux nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.
- Le stationnement permanent des caravanes ou de véhicules à usage industriel.



## **ARTICLE AU.2- occupations et utilisation du sol admises sous conditions**

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Quelles soient nécessaires à la vie du quartier,
- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

## **Article AU.3 - Accès et voirie**

### **1. Accès**

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 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

### **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse sont proscrites.

## **Article AU.4 - Desserte par les réseaux**

Sauf contraintes techniques justifiées, tous les réseaux entre les constructions d'une propriété privée et le domaine public devront être enterrés.

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **2. Assainissement :**

### 2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau public s'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal s'il existe.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

### 2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

## **3. Electricité**

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

### ***Article AU.5 - Caractéristiques des terrains***

Sans objet

### ***Article AU.6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Dans les secteurs AU1, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux orientations d'aménagement du secteur concerné, figurant dans le dossier de PLU.

Dans les secteurs AU2, l'implantation des constructions sera définie par des orientations d'aménagement qui seront élaborées au moment de l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si l'aspect général de la voie l'exige,
- Pour des adaptations mineures, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme,
- Si les contraintes de la circulation l'exigent.

- Dans le cas d'une implantation en fond de parcelle, par rapport à deux limites séparatives, selon les règles de l'article AU7,
- Pour les piscines et constructions techniques liées à celle-ci
- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin, .....

### ***Article AU.7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans les secteurs AU1, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux orientations d'aménagement du secteur concerné, figurant dans le dossier de PLU.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin, piscines, ....

Dans les secteurs AU2, l'implantation des constructions sera définie par des orientations d'aménagement qui seront élaborées au moment de l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné.

### ***Article AU.8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres et au maximum de **35 mètres**. La totalité du bâtiment devra être comprise dans cette distance. Afin d'être en cohérence avec les dispositions des articles 6 et 7, des adaptations aux règles précitées pourront être acceptées (voir annexes n°6).

Les débords de toit ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance entre les deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

### ***Article AU.9 - emprise au sol***

Sans objet

### ***Article AU.10 - hauteur des constructions***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du toit. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autres d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise du terrain naturel le plus bas.

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.  
La hauteur des constructions devra s'intégrer à l'environnement.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, hormis les pigeonniers (construction spécifique locale)

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...)

## ***Article AU.11 - aspect extérieur des constructions***

### **Dispositions générales :**

#### **0 – Dispositions générales :**

La conception de chaque projet de construction devra :

- Concevoir l'implantation du bâti suivant les courbes de niveau avec le minimum de terrassement dans le cas de terrain à forte pente, en évitant les remblais abusifs.
- Composer la volumétrie à partir d'un plan rectangulaire avec un module de base dont la largeur avoisinera 8 mètres,
- Favoriser l'implantation de la façade d'entrée vers l'espace public.
- Compenser le retrait éventuel de la maison par un traitement soigné du portail et de la clôture de la cour sur l'espace public; les clôtures seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage posée côté propriété avec un recul de 1m, soit d'une maçonnerie de pierre d'aspect identique aux murets locaux

#### **Pour la restauration du bâti ancien :**

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, des lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **Pour les constructions neuves :**

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (cf. annexe n°1) qui s'appliquent, l'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte environnant qui caractérise le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers d'une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

### **Toutes constructions nouvelles faisant référence à des modèles traditionnels étrangers à la culture bâtie locale sont proscrits**

#### **1 - Façades et matériaux :**

##### **Pour la restauration du bâti ancien**

###### a – Les murs :

L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur lesquels vient buter l'enduit. **Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits traditionnels à la chaux naturelle.**

###### b - Les toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre.

Les toitures traditionnelles devront respecter la pente du bâti originel.

- Les toitures comme élément de transition entre deux corps de bâti pourront être de nature différente. D'autres matériaux pourront être autorisés lorsque leur utilisation sera de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée.
- Les percements en toiture sont tolérés à condition :
  - qu'ils soient non visibles ou peu visible de l'espace public,
  - que leur nombre soit limité selon l'importance de la couverture

##### **Pour les constructions nouvelles**

###### a – Les murs :

L'usage à nu des matériaux tel que le parpaing destiné à être recouvert est interdit.

**Un nuancier pour la couleur des enduits est mis à la disposition en mairie.**

###### b - Les toitures :

Pour les toitures traditionnelles, la pente de toiture sera de 38% maximum pour les corps principaux d'habitation.

###### c – Règles d'adaptation au sol

(Voir annexe n°5)

L'adaptation du bâti au sol naturel doit éviter tout remblai / déblai abusif afin de garantir une bonne inscription dans son site

## **2 – Clôtures et abords**

(Voir annexe n° 4)

Lorsque des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées:

Sur voies et emprises publiques (côté espace public).

-soit de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la propriété privée **avec un retrait obligatoire de 1 m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique.**

-soit de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

Sur limites séparatives.

-soit d'un grillage implanté en limite de propriété, éventuellement doublé d'une haie végétale champêtre d'essences locales.

-soit de murs en maçonnerie enduite ou de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux.

La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie enduite ou en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :

1.5 m sur rue

1,5 m entre voisins

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un mur de soutènement en maçonnerie de pierre traditionnelle. La hauteur sera fonction de la topographie du terrain.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

L'implantation en retrait du portail pourra être imposée pour prendre en compte les conditions de visibilité notamment dans les carrefours et pour éviter tout risque de stationnement sur le domaine public. **Les boîtiers techniques type EDF ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrées dans les clôtures lorsqu'elles existent.**

### **Article AU.12 - stationnement**

Sans objet

### **Article AU.13 - espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent :

- Les espaces verts traités en tant que tels ;

- Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

### ***Article AU.14 - possibilités maximales d'occupation du sol***

Sans objet

## **ZONE AUX**

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

La zone AUX, fermée à l'urbanisation, correspond aux espaces à développer uniquement pour l'installation d'une activité liée au transport (entrepôt de véhicules et bureaux). Ce secteur deviendra constructible après une révision simplifiée du PLU.

### **ARTICLE AUX.1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'article suivant.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exclusion de ceux nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

### **ARTICLE AUX.2- occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Quelles soient nécessaires à la vie du quartier,
- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

### **ARTICLE AUX.3 - accès et voirie**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie de la plus faible catégorie est à privilégier. L'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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



## **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AUX.4 - desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

#### 2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

### **3. Electricité :**

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

**ARTICLE AUX.5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**ARTICLE AUX.6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être conforme aux orientations d'aménagement du secteur concerné.

**ARTICLE AUX.7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être conforme aux orientations d'aménagement du secteur concerné.

**ARTICLE AUX.8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**ARTICLE AUX.9 - emprise au sol**

Sans objet

**ARTICLE AUX.10 - hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur maximale autorisée est de 9m par rapport à l'égout du toit ou l'acrotère.

## **ARTICLE AUX.11 - aspect extérieur des constructions**

### **Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :**

a – Les murs :

L'usage à nu des matériaux tel que le parpaing destiné à être recouvert est interdit.

Un nuancier pour la couleur des enduits est mis à la disposition en mairie.

- L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin.

b - Les toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

c – Règles d'adaptation au sol

(Voir annexe n°5)

L'adaptation du bâti au sol naturel doit éviter tout remblai / déblai abusif afin de garantir une bonne inscription dans son site

### **Implantation :**

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements ou exhaussements trop importants.

### **2 – Les clôtures**

(Voir annexe n° 4)

Lorsque des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées:

Sur voies et emprises publiques (côté espace public).

-soit de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la propriété privée **avec un retrait obligatoire de 1 m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique.**

-soit de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

Sur limites séparatives.

-soit d'un grillage implanté en limite de propriété, éventuellement doublé d'une haie végétale champêtre d'essences locales.

-soit de murs en maçonnerie enduite ou de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser :

1.5 m sur rue

1,5 m entre voisins

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un mur de soutènement en maçonnerie de pierre traditionnelle. La hauteur sera fonction de la topographie du terrain.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

L'implantation en retrait du portail pourra être imposée pour prendre en compte les conditions de visibilité notamment dans les carrefours et pour éviter tout risque de stationnement sur le domaine public. **Les boîtiers techniques type EDF ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrées dans les clôtures lorsqu'elles existent.**

### **ARTICLE AUX.12 - stationnement**

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

Les espaces de stationnement doivent être intégrés dans un traitement paysager.

### **ARTICLE AUX.13 - espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent :

- Les espaces verts traités en tant que tels ;
- Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme d'usage courant dans l'habitat traditionnel sont à éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres... .

### **ARTICLE AUX.14 - possibilités maximales d'occupation du sol**

Sans objet

## **ZONE A**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

La zone A est une zone naturelle protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

#### **Article A. 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation pour les exploitants lorsqu'elles sont trop éloignées du centre d'exploitation ou de secteurs bâtis.

#### **Article A.2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les aires de camping à la ferme et les aires naturelles de camping à raison d'une aire par propriétaire ou gestionnaire.
- Les piscines et leurs équipements annexes directement liés aux habitations Les restaurations et l'extension modérée des bâtiments à usage d'activité existants.

#### **Article A.3 - accès et voirie**

##### **1. Accès**

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 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès direct sur des routes départementales est interdit.

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

## **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ***Article A.4 - desserte par les réseaux***

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

#### **2. Assainissement :**

##### 2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur communal d'assainissement.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

##### 2.2. Eaux pluviales :

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

### ***Article A.5 - caractéristiques des terrains***

Sans objet

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

Si aucune indication n'est portée sur la plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 10 m au moins de l'alignement des voies.

Pour les constructions agricoles

1 - Toutes constructions nouvelles de bâtiments agricoles notamment celles destinées aux élevages devront être implantées à une distance d'au moins 130 m des zones destinées à l'urbanisation : zone U ou AU ou des zones N dans lesquelles les bâtiments existants ou leur extension sont destinées à l'habitation : cette utilisation nouvelle future en zone N étant amenée à remplacer le siège d'une exploitation agricole "pré existante".

2 - En ce qui concerne les bâtiments agricoles anciens :

S'il s'agit de bâtiments désaffectés destinés après permis de construire à être utilisés pour l'élevage des animaux : ceux ci devront respecter les distances mentionnées au §1 ci dessus par rapport au zones U, AU et N dans lesquelles se situent des habitations.

Par contre pour les bâtiments préexistants et en activité situés près des zones précitées toute extension, modification, adjonction changement de destination pourvu qu'elle reste agricole sera soumise aux principes d'antériorité et de réciprocité prévus par les articles L 111.3 du Code rural article 421 du Code de l'urbanisme et 121.6 du Code de la construction et de l'habitation (concernant les troubles anormaux de voisinage).

3 - Par application de l'article L111-3 du Code rural (Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 Article 1.9) la convention qui concerne " toutes nouvelles constructions et tous les changements de destinations précitées à usage non agricole nécessitant un permis de construire et qui dérogeraient par création d'une servitude aux règles de distance d'antériorité ou de réciprocité, lors d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole, devra faire l'objet de l'accord préalable de l'autorité délivrant le permis de construire et du respect de la procédure concernant cette dérogation.

**Article A.7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

**ARTICLE A.8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

**Article A.9 - emprise au sol**

Sans objet

**Article A.10 - hauteur des constructions**

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 9 m à l'égout ou à l'acrotère, excepté pour les bâtiments à usage d'habitation où elle est ramenée à 7 m à l'égout ou à l'acrotère, hormis les pigeonniers (construction spécifique locale)

**Article A.11 - aspect extérieur des constructions**

A) Pour les bâtiments d'habitation et les annexes



## **Dispositions générales :**

### **0 – Dispositions générales :**

La conception de chaque projet de construction devra :

- Concevoir l'implantation du bâti suivant les courbes de niveau avec le minimum de terrassement dans le cas de terrain à forte pente, en évitant les remblais abusifs.
- Composer la volumétrie à partir d'un plan rectangulaire avec un module de base dont la largeur avoisinera 8 mètres,
- Favoriser l'implantation de la façade d'entrée vers l'espace public.
- Compenser le retrait éventuel de la maison par un traitement soigné du portail et de la clôture de la cour sur l'espace public; les clôtures seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage posée côté propriété avec un recul de 1m, soit d'une maçonnerie de pierre d'aspect identique aux murets locaux

### **Pour la restauration du bâti ancien :**

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, des lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **Pour les constructions neuves :**

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (cf. annexe n°1) qui s'appliquent, l'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte environnant qui caractérise le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers d'une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

**Toutes constructions nouvelles faisant référence à des modèles traditionnels étrangers à la culture bâtie locale sont proscrits**

## **1 - Façades et matériaux :**

### **Pour la restauration du bâti ancien**

a – Les murs :

L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur

lesquels vient buter l'enduit. **Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits traditionnels à la chaux naturelle.**

b - Les toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre.

Les toitures traditionnelles devront respecter la pente du bâti originel.

- Les toitures comme élément de transition entre deux corps de bâti pourront être de nature différente. D'autres matériaux pourront être autorisés lorsque leur utilisation sera de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée.
- Les percements en toiture sont tolérés à condition :  
qu'ils soient non visibles ou peu visible de l'espace public,  
que leur nombre soit limité selon l'importance de la couverture

### **Pour les constructions nouvelles**

a – Les murs :

L'usage à nu des matériaux tel que le parpaing destiné à être recouvert est interdit.

**Un nuancier pour la couleur des enduits est mis à la disposition en mairie.**

b - Les toitures :

Pour les toitures traditionnelles, la pente de toiture sera de 38% maximum pour les corps principaux d'habitation.

c – Règles d'adaptation au sol

(Voir annexe n°5)

L'adaptation du bâti au sol naturel doit éviter tout remblai / déblai abusif afin de garantir une bonne inscription dans son site

### **2 – Clôtures et abords**

(Voir annexe n° 4)

Lorsque des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées:

Sur voies et emprises publiques (côté espace public).

-soit de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la propriété privée **avec un retrait obligatoire de 1 m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique.**

-soit de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

Sur limites séparatives.

-soit d'un grillage implanté en limite de propriété, éventuellement doublé d'une haie végétale champêtre d'essences locales.

-soit de murs en maçonnerie enduite ou de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux.

La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie enduite ou en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :

1.5 m sur rue

1,5 m entre voisins

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un mur de soutènement en maçonnerie de pierre traditionnelle. La hauteur sera fonction de la topographie du terrain.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

L'implantation en retrait du portail pourra être imposée pour prendre en compte les conditions de visibilité notamment dans les carrefours et pour éviter tout risque de stationnement sur le domaine public. **Les boîtiers techniques type EDF ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrées dans les clôtures lorsqu'elles existent.**

## **A) Pour les bâtiments agricoles**

### **1 – Insertion paysagère :**

Tous les éléments architecturaux de qualité, dont les constructions concernées par un changement de destination, doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage et notamment **le remblai**.

Les constructions dont le changement d'affectation est autorisé cf. article A2 devront être maintenues dans leur aspect initial avec usage des matériaux traditionnels.

### **2 – Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

### **3 - Clôtures :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.

Lorsque des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées:

Sur voies et emprises publiques (côté espace public).

-soit de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la propriété privée **avec un retrait obligatoire de 1 m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique.**

-soit de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

Sur limites séparatives.

-soit d'un grillage implanté en limite de propriété, éventuellement doublé d'une haie végétale champêtre d'essences locales.

-soit de murs en maçonnerie enduite ou de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux.

La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie enduite ou en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :

1.5 m sur rue

1,5 m entre voisins

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un muret en maçonnerie enduit et/ou en pierre traditionnelle.

La hauteur sera fonction de la spécificité du contexte.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

L'implantation en retrait du portail pourra être imposée pour prendre en compte les conditions de visibilité notamment dans les carrefours et pour éviter tout risque de stationnement sur le domaine public.

#### **4 – divers :**

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

#### **Article A.12 - stationnement**

Sans objet

#### **Article A.13 - espaces libres et plantations**

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions.

**Article A.14 - possibilités maximales d'occupation du sol**

Sans objet

## **ZONE N**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

La zone N correspond aux espaces naturels et paysagers à préserver de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. Seules y sont autorisés la restauration, le changement de destination, l'extension des constructions existantes **et la construction d'annexes** (garage piscines). D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise.

#### **Article N.1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions ou installations qui par leur nature sont incompatibles avec la vocation protégée de la zone, exceptées les dispositions mentionnées à l'article N.2 ci-après.

#### **Article N.2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les activités agricoles, forestières, ou d'entretien de l'état naturel de la zone à l'exclusion d'installations et de constructions autres qu'abris sommaires, bâtiments annexes de faible dimension dont la présence dans le site est justifiée par les dispositions mises en œuvre pour en assurer la protection ou l'entretien.
- La restauration, le changement de destination et l'extension modérée des bâtiments existants, en préservant le caractère initial.
- Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures et réseaux divers.
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.
- Les installations photovoltaïques au sol seront admises selon la sensibilité réelle ou présumée du site concerné (y compris sur le plan archéologique), les problématiques d'insertion paysagère, l'optimisation des capacités énergétiques, les potentiels de raccordement, les mesures de démantèlement et de recyclage. (confère annexe 6.8 Guide départemental pour de le développement des installations photovoltaïques).

#### **Article N.3 - accès et voirie**

##### **1. Accès**

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 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès supplémentaire sur routes départementales est interdit.

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

## **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ***Article N.4 - desserte par les réseaux***

### **1. Eau potable :**

Toute construction, extension ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à tout autre dispositif d'alimentation en eau potable à condition de respecter les normes de salubrité en vigueur.

### **2. Assainissement :**

#### 2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal.

#### 2.2. Eaux pluviales :

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

## ***Article N.5 - caractéristiques des terrains***

Sans objet

### **Article N.6 - *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

Dans les secteurs N, les constructions doivent s'implanter entre 0m et 20m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique. Si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait. Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si l'aspect général de la voie l'exige,
- Pour des adaptations mineures, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme,
- Si les contraintes de la circulation l'exigent,
- Dans le cas d'une implantation en fond de parcelle, par rapport à deux limites séparatives, selon les règles de l'article N7,
- Pour les piscines et constructions techniques liées à celle-ci
- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin, ...

### **Article N.7 - *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Dans le secteur N, les constructions doivent s'implanter sur une distance comprise de 0 m à 6 m par rapport à une des limites séparatives latérales.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin, piscines, ....

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

Sans objet

### **Article N.9 - *emprise au sol***

Sans objet.



## **Article N.10 - hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du toit. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autres d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur l'égout ou l'acrotère du toit sera prise du terrain naturel le plus bas.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, hormis les pigeonniers (construction spécifique locale).

## **Article N.11 - aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales :**

#### **0 – Dispositions générales :**

La conception de chaque projet de construction devra :

- Concevoir l'implantation du bâti suivant les courbes de niveau avec le minimum de terrassement dans le cas de terrain à forte pente, en évitant les remblais abusifs.
- Composer la volumétrie à partir d'un plan rectangulaire avec un module de base dont la largeur avoisinera 8 mètres,
- Positionner le bâti orthogonalement par rapport à l'espace public et des constructions entre elles sur une même parcelle (Voir annexe n° 7).
- Favoriser l'implantation de la façade d'entrée vers l'espace public.
- Compenser le retrait éventuel de **la construction** par un traitement soigné du portail et de la clôture de la cour sur l'espace public; les clôtures seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage posée côté propriété avec un recul de 1m, soit d'une maçonnerie de pierre d'aspect identique aux murets locaux

#### **Pour la restauration du bâti ancien :**

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, des lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### **Pour les constructions neuves :**

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (cf. annexe n°1) qui s'appliquent, l'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte environnant qui caractérise le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers d'une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

### **Toutes constructions nouvelles faisant référence à des modèles traditionnels étrangers à la culture bâtie locale sont proscrits**

#### **1 - Façades et matériaux :**

##### **Pour la restauration du bâti ancien**

###### a – Les murs :

L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur lesquels vient buter l'enduit. **Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits traditionnels à la chaux naturelle.**

###### b - Les toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre.

Les toitures traditionnelles devront respecter la pente du bâti originel.

- Les toitures comme élément de transition entre deux corps de bâti pourront être de nature différente. D'autres matériaux pourront être autorisés lorsque leur utilisation sera de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée.
- Les percements en toiture sont tolérés à condition :
  - qu'ils soient non visibles ou peu visible de l'espace public,
  - que leur nombre soit limité selon l'importance de la couverture

##### **Pour les constructions nouvelles**

###### a – Les murs :

L'usage à nu des matériaux tel que le parpaing destiné à être recouvert est interdit.

**Un nuancier pour la couleur des enduits est mis à la disposition en mairie.**

###### b - Les toitures :

Pour les toitures traditionnelles, la pente de toiture sera de 38% maximum pour les corps principaux d'habitation.

###### c – Règles d'adaptation au sol

(Voir annexe n°5)

L'adaptation du bâti au sol naturel doit éviter tout remblai / déblai abusif afin de garantir une bonne inscription dans son site

## **2 – Clôtures et abords**

(Voir annexe n° 4)

Lorsque des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées:

Sur voies et emprises publiques (côté espace public).

-soit de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la propriété privée **avec un retrait obligatoire de 1 m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique.**

-soit de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

Sur limites séparatives.

-soit d'un grillage implanté en limite de propriété, éventuellement doublé d'une haie végétale champêtre d'essences locales.

-soit de murs en maçonnerie enduite ou de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux.

La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie enduite ou en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :

1.5 m sur rue

1,5 m entre voisins

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un mur de soutènement en maçonnerie de pierre traditionnelle. La hauteur sera fonction de la topographie du terrain.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

L'implantation en retrait du portail pourra être imposée pour prendre en compte les conditions de visibilité notamment dans les carrefours et pour éviter tout risque de stationnement sur le domaine public. **Les boîtiers techniques type EDF ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrées dans les clôtures lorsqu'elles existent.**

### **Article N.12 - stationnement**

Sans objet

### **Article N.13 - espaces libres et plantations**

Sans objet

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

Sans objet.

# ***ANNEXES***

## **ANNEXE N°1**

### **EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME**

#### ***Sous-section 1***

##### ***Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux***

« Art. \*R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« Art. \*R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

« Art. \*R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### ***Sous-section 3***

##### ***Aspect des constructions***

« Art. \*R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## **ANNEXE N°2 NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS**

### ***Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU***

#### ***1. Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol***

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, (habitations, équipements publics, locaux d'activité, locaux commerciaux, entrepôts, locaux annexes...)
- les lotissements et groupes d'habitations, les lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- les constructions nécessaires au fonctionnement technique des réseaux (transformateurs, stations de relevage...),
- les installations et travaux divers (éoliennes, aire de jeux et de sports, aire de stationnement dépôts et stockages divers en plein air, les remodelages de terrain avec affouillements ou exhaussements des sols...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les espaces aménagés de sports et de loisirs,
- les enseignes commerciales
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.
- les clôtures,
- les démolitions de constructions.

#### ***2. Le terrain - l'îlot de propriété ou unité foncière***

Il faut entendre par îlot de propriété ou unité foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

### **3. Les habitations**

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

Une extension est une construction additive à un bâtiment existant.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division ou non en propriété ou en jouissance.

### **4. Emprise au sol**

L'emprise au sol d'une construction est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

### **5. Equipements**

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.
- **branchement** : la construction d'un ouvrage électrique de première catégorie (inférieure à 1 000 V) destiné à alimenter un abonné et dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété, est inférieure à 30 m. En terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

### **6. Les limites de propriétés**

#### **a) alignement :**

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

#### **b) limites séparatives :**

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

## **8. Hauteur d'une construction**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.

## **9. La surface hors œuvre**

**Surface Hors Œuvre Brute : SHOB** (article R 112-2 al. 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

**Surface Hors Œuvre Nette : SHON** (article R 112-2 al. 2 à 8 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (D no 2000-1272, 26 déc. 2000, art. 1<sup>er</sup>) ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvres affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus. (D. no 88-1151, 26 déc. 1988) ;

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. (D. no 87-1016, 14 déc. 1987).



## **ANNEXE N°3**

### **EXTRAITS DU CODE RURAL ET DE CODE DE LA CONSTRUCTION**

#### ***Article L111-3 du Code Rural***

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

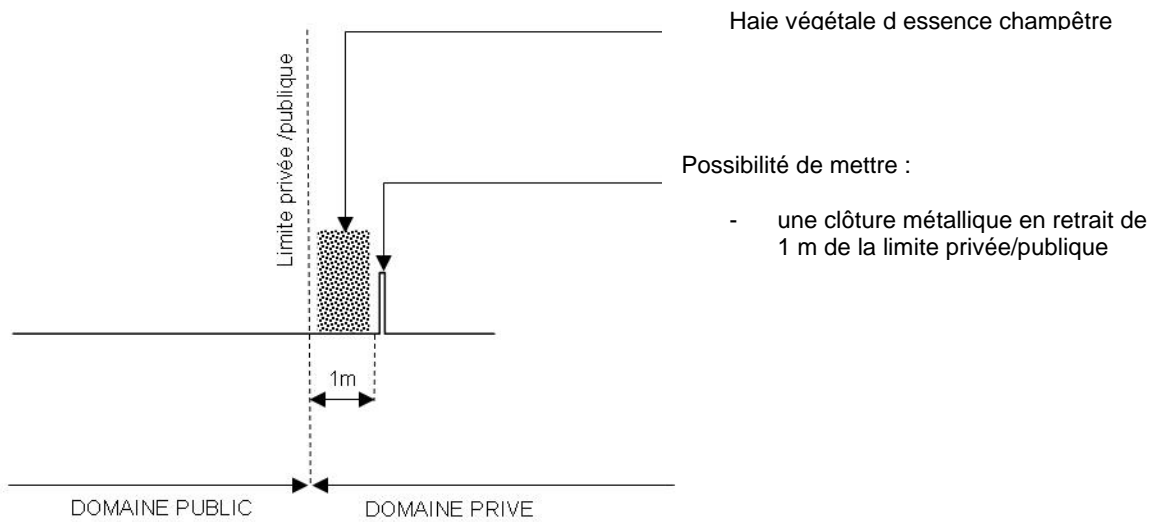
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

#### ***Article L.112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation***

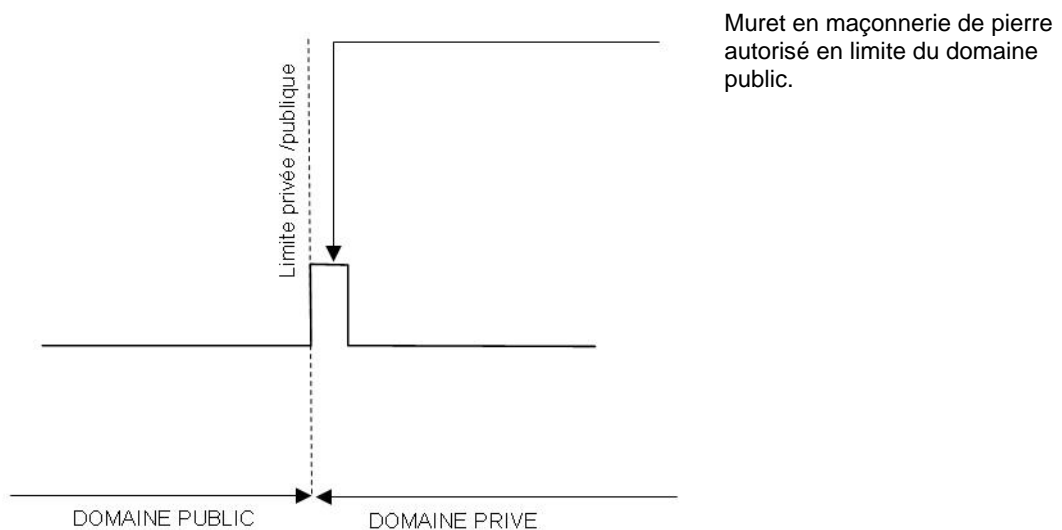
Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique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

## ANNEXE N°4 ELEMENTS DE COMPOSITION DES CLOTURES



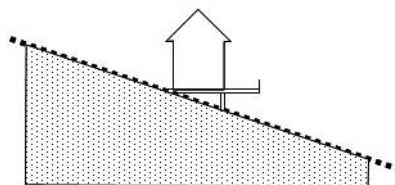
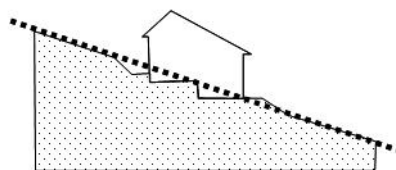
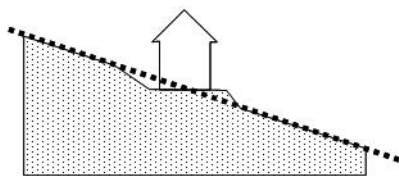
### HAIE VEGETALE CHAMPETRE

---



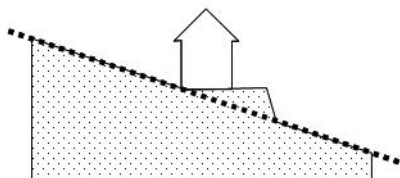
### MURET EN MACONNERIE DE PIERRE

## ANNEXE N°5 : REGLES D'ADAPTATION DU BATI AU SOL NATUREL



Bonne inscription du bâti dans son site

---



Remblai trop important

**ANNEXE N°6 :**  
**SCHEMA ILLUSTRATIF CONCERNANT LE PRINCIPE DE DISTANCE**  
**MINIMALE ET MAXIMALE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS SUR**  
**UNE MEME UNITE FONCIERE**  
**(CF ARTICLE 8)**

