



MODIFICATION N°1  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

=====

3

Règlement

3.2

**REGLES APPLICABLES A L'INTERIEUR  
DES ZONES**

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du :**

**Le Maire,**

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<u>Dispositions applicables aux zones urbaines (zones U) :</u>	1
Chapitre I: <b>Zone Uh</b> : zone à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat	2
Chapitre II: <b>Zone Ue</b> : zone à caractère principal d'activité économique	10
Chapitre II: <b>Zone Us</b> : zone à caractère principal de services pour la population	18
<u>Dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU):</u>	23
Chapitre I: <b>Zone AUh</b> : Zone à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.	24
Chapitre II: <b>Zone AUsf</b> : Zone à caractère principal de services ou d'activités pour le public liées aux activités sportives, culturelles ou de loisirs et destinée à recevoir une urbanisation future.	32
Chapitre III : <b>Zone AUe</b> : Zone destinée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.	35
<u>Dispositions applicables aux zones agricoles (zones A) :</u>	40
<u>Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (chapitre I :zones N) :</u>	47
Chapitre II: <b>Zone Nt</b> : Zone à caractère principal de services ou d'activités pour le public liées aux activités sportives, culturelles ou de loisirs et destinée à recevoir une urbanisation future.	57
<u>Annexes:</u>	60
▪ Annexe 1 :Lexique :	61
▪ Annexes 2 et 3 : Recommandations architecturales	63
▪ Annexe 4: Bâti recensé au titre de l'article L.123-1 7°	68

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)**

## CHAPITRE I

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

Zone à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat.  
Elle comprend un sous-secteur Uha dans lequel diffèrent les dispositions de hauteur

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

#### 1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général de la zone ou à ceux visés par l'article Uh2 alinéa 2.
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements de sols (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les décharges et les dépôts de véhicules (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage (articles R 443-1 à R 443-16 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravane (art. R 443.3 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement collectif des caravanes (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les habitations légères de loisirs (art. R444.2 du code de l'urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs (art. R444.3 b du code de l'urbanisme).

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

### 1- Rappels :

1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, changement de type de couverture, modification d'aspect de façade).

1.5 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.6 - Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

1.7 - Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.

1.8 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

1.9 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

## 2- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont:

- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction, en dehors des panneaux d'agglomération, sur la RD n°330, devra faire l'objet d'une autorisation spécifique lors de la délivrance du permis de construire, délivrée par les autorités compétentes.

Pour toute nouvelle construction, le portail sera implanté à 5 mètres en retrait de l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule (cette règle ne s'applique pas pour les alignements de clôtures repérés au titre de l'article L.123-1 7° figurant sur les documents graphiques).

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

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone :**

Dans les lotissements tous les réseaux seront obligatoirement enterrés. Dans les groupes d'habitations ils seront obligatoirement enterrés ou posés en façades.

## **ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>.

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

Toute construction doit être implantée à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la R.D. n°817 et de celui de la RD n°33 sauf exception édictée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- 100 mètres minimum du bord de la bretelle de raccordement à l'autoroute A64 sauf exception édictée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer pour les autres voies.

Toute construction doit avoir une façade parallèle à la voie la desservant.

Toutefois des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants.
- dans le cas d'une opération d'aménagement portant sur au moins 5 volumes sur proposition d'une composition d'ensemble.
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants;
- pour les piscines.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative: auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres.
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Toutefois des implantations entre 0 et 3 mètres peuvent être autorisées ou imposées dans les cas ci-après :

- La mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7° ou d'un ensemble végétal de qualité.
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain.
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le(s) terrain(s) contigu(s).
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une

composition d'ensemble.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres:

- pour les piscines non couvertes.
- Les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations autres sont possibles pour les piscines.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère social ou de service public.

### **ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments est limitée à 9 mètres maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

En secteur Uha, la hauteur de construction est limitée à rez-de-chaussée, sur demi sous-sol ou sous-sol éventuellement.

### **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Bâti existant (conservation – entretien – restauration)**

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble (voir recommandations en annexe du règlement), en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale,

Notamment :

*Façades - Toitures :*

- La composition architecturale des façades vues depuis l'espace public est à respecter.
- Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de



toiture, finition traditionnelle) sont à conserver.

- Les façades d'immeubles, dont les corps de maçonnerie sont conçus pour être protégés, seront enduites.
- Les couvertures originelles en tuile canal (creuse), plate (dite de Marseille), ou "*picon*" (tuile plate petit moule) seront conservées ou restaurées notamment pour les immeubles identifiés au titre du L.123-1 7°.
- Les faitages et arêtières seront bâtis en tuiles anciennes ou d'un ton vieilli, notamment pour les immeubles identifiés au titre du L.123-1 7°

Ravalement :

- Sont proscrites les techniques de ravalement (grattage, sablage, chemin de fer, acides) sur la pierre appareillée, au profit de techniques de nettoyage (gommage, brossage...) à l'exception de celles proposées comme traitement curatif d'un état sanitaire dégradé et clairement diagnostiqué.
- Mettre en œuvre des enduits adaptés à la coloration d'origine ou conserver et restaurer les enduits existants (les enduits au ciment sur le bâti construit à la chaux ne sont pas autorisés).

Colorations :

Les couleurs d'enduits, de charpentes et des avant-toits et menuiserie seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celle du terroir (rose, bleu, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées (tons brillants inclus).

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° doivent être conservées dans leur mode de construction (moellons) et leur hauteur (exceptés des percements nécessaires à un accès sur la parcelle).

### **Extension du bâti existant**

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle une harmonie de matériaux, proportions et colorations est nécessaire.

La composition architecturale originelle des façades (proportions, percements, modénature) doit être respectée.

Des toitures terrasse sont autorisées pour des volumes de surfaces réduites permettant des liens ou adaptations mineures avec l'existant.

Dans le cas d'extension de clôtures existantes et identifiées au titre de l'article L.123-1 7° leur mise en œuvre sera identique en volume, hauteur et matériaux.

## Constructions neuves

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Toute construction d'inspiration traditionnelle et de SHON inférieure à 250 m<sup>2</sup> aura une couverture de deux à six versants de toiture maximum ; les façades pignons sont à privilégier.

Les pentes de toiture en tuile seront de 40% minimum.

Toute construction aura un avant-toit de 40 cm minimum.

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. La forme des tuiles sera choisi dans le type canal, similaire (à l'exception de la tuile méridionale) pour les pentes faibles, ou de type de Marseille ou similaire pour des pentes fortes.

Si une construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîtage le plus long sera parallèle à une limite séparative, de préférence celle donnant sur la voie publique.

Les étages habitables seront obligatoirement inclus dans le même volume de toit que le reste de la construction.

Les couleurs d'enduits, de charpentes et des avant-toits et menuiserie seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celle du terroir (rose, bleu, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées (tons brillants inclus).

### Clôtures :

Dans le souci de poursuivre des alignements existants, l'implantation de la clôture sera imposée.

Les clôtures donnant sur une voie pourront être imposées selon le type de schéma suivant:

- Mur bahut de 0,60m à 1,20m de haut éventuellement surmonté d'une grille, ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Mur haut de 1,5 à 2m de haut, en fonction des clôtures mitoyennes, maçonné de façon traditionnelle ou moderne.

Les portails seront de facture simple et de hauteur similaire à la clôture.

## **ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à caractère social, une place de stationnement par logement,
- pour les autres constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette de

construction, avec un minimum de 1,3 place par logement,

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute opération comportant un minimum de 5 lots ou logements, devra s'articuler autour des espaces verts si ils existent, et comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs.

Il est recommandé que les espaces libres soient aménagés ou plantés d'essences à feuilles caduques (églantier, noisetier, charme, chevreuille des bois, cornouiller, viorne, orbier, etc.), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

### **ARTICLE Uh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE II

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

Zone à caractère principal d'activités économiques.

Elle comprend un secteur auquel s'appliquent des règles spécifiques.

- Le secteur **Uet**: destiné aux activités touristiques.

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

#### 1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### 2.1 – Dispositions communes à la zone Ue et au secteur Uet :

- Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement, à l'exception des articles Ue11 et Ue13 du présent règlement.
- Les affouillements et les exhaussements de sols (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage (articles R 443-1 à R 443-16 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravane (art. R 443.3 du code de l'urbanisme)
- Le stationnement collectif des caravanes (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les décharges et les dépôts de véhicules (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).

### 2.2 – Dispositions spécifiques à la zone Ue:

- Les habitations légères de loisirs (art. R.444.2 du code de l'urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs (art. R.444.3 b du code de l'urbanisme).

En plus des dispositions définies ci-dessus et à l'alinéa 2.1 du présent article, au sein de la zone Ue sont interdits les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général de la zone ou à ceux visés par l'article Ue2 al. 2.1.

### 2.3 - Dispositions spécifiques au secteur Uet:

En plus des dispositions définies à l'alinéa 2.1 du présent article, au sein du secteur Uet, sont interdits les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général du secteur ou à ceux visés par l'article Ue2 alinéa 2.2.

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

### 1 - Rappels :

1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, changement de type de couverture, modification d'aspect de façade).

1.5 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.6 - Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

1.7 - Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.

1.8- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

1.9 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

## 2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont:

### 2.1 – Dispositions particulières à la zone **Ue**:

- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent à condition qu'ils ne dépassent pas 40m<sup>2</sup> de SHON et que le volume du bâtiment d'habitation soit intégré à celui lié à l'activité.

### 2.2 – Dispositions particulières à la zone **Uet**:

- Les habitations légères de loisirs (HLL), sous réserve qu'elles s'implantent dans un parc résidentiel de loisirs dans les conditions de l'article R.444-3 b du code de l'urbanisme.

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

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sur la RD n°33 et le B.A.R.O sera interdite.

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

### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement :**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des bâtiments doivent être raccordés au réseau d'assainissement s'il existe ou comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone :**

Dans les lotissements tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir la superficie minimale requise pour permettre la mise en place de façon satisfaisante des systèmes d'assainissement individuels tels qu'ils seront définis après étude spécifique de son sol liée au type d'activité mise en place.

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

Les constructions sont interdites dans une bande de 75m, par rapport à l'axe de la RD n°33 sauf exception édictée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies de circulation à l'exception des saillies traditionnelles.

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres:

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- Les piscines non couvertes.
- Les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

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

*Dispositions particulières à la zone Ue :*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

*Dispositions particulières au secteur Uet :*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la surface du terrain.

### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Uet la hauteur totale des constructions est limitée à R+1 (rez de chaussée + un étage).

### **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction nouvelle nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

En particulier en secteur Uet :

#### **Bâti existant (conservation – entretien – restauration)**

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble (voir recommandations en annexe du règlement), en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale,

Notamment :

*Façades - Toitures :*

- La composition architecturale des façades vues depuis l'espace public est à respecter.



- Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver.
- Les façades d'immeubles, dont les corps de maçonnerie sont conçus pour être protégés, seront enduites.
- Les couvertures originelles en tuile canal (creuse), plate (dite de Marseille), ou "*picon*" (tuile plate petit moule) seront conservées ou restaurées notamment pour les immeubles identifiés au titre du L.123-1 7°.
- Les faîtages et arêtières seront bâtis en tuiles anciennes ou d'un ton vieilli, notamment pour les immeubles identifiés au titre du L.123-1 7°

#### Ravalement :

- Sont proscrites les techniques de ravalement (grattage, sablage, chemin de fer, acides) sur la pierre appareillée, au profit de techniques de nettoyage (gommage, brossage...) à l'exception de celles proposées comme traitement curatif d'un état sanitaire dégradé et clairement diagnostiqué.
- Mettre en œuvre des enduits adaptés à la coloration d'origine ou conserver et restaurer les enduits existants (les enduits au ciment sur le bâti construit à la chaux ne sont pas autorisés).

#### Colorations :

Les couleurs d'enduits, de charpentes et des avant-toits et menuiserie seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celle du terroir (rose, bleu, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées (tons brillants inclus).

#### Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° doivent être conservées dans leur mode de construction (moellons) et leur hauteur (exceptés des percements nécessaires à un accès sur la parcelle).

### **Extension du bâti existant**

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle une harmonie de matériaux, proportions et colorations est nécessaire.

La composition architecturale originelle des façades (proportions, percements, modénature) doit être respectée.

Des toitures terrasse sont autorisées pour des volumes de surfaces réduites permettant des liens ou adaptations mineures avec l'existant.

Dans le cas d'extension de clôtures existantes et identifiées au titre de l'article L.123-1 7° leur mise en oeuvre sera identique en volume, hauteur et matériaux.

### **Constructions neuves**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Toute construction d'inspiration traditionnelle et de SHON inférieure à 250 m<sup>2</sup> aura une couverture de deux à six versants de toiture maximum ; les façades pignons sont à privilégier.

Les pentes de toiture en tuile seront de 40% minimum.

Toute construction aura un avant-toit de 40 cm minimum.

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. La forme des tuiles sera choisi dans le type canal, similaire (à l'exception de la tuile méridionale) pour les pentes faibles, ou de type de Marseille ou similaire pour des pentes fortes.

Si une construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîtage le plus long sera parallèle à une limite séparative, de préférence celle donnant sur la voie publique.

Les étages habitables seront obligatoirement inclus dans le même volume de toit que le reste de la construction.

Les couleurs d'enduits, de charpentes et des avant-toits et menuiserie seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celle du terroir (rose, bleu, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées (tons brillants inclus).

#### **Clôtures :**

Dans le souci de poursuivre des alignements existants, l'implantation de la clôture sera imposée.

Les clôtures donnant sur une voie pourront être imposées selon le type de schéma suivant:

- Mur bahut de 0,60m à 1,20m de haut éventuellement surmonté d'une grille, ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Mur haut de 1,5 à 2m de haut, en fonction des clôtures mitoyennes, maçonné de façon traditionnelle ou moderne.

Les portails seront de facture simple et de hauteur similaire à la clôture.

## **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de

stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

Dispositions particulières à la zone Ue:

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes, une place pour 5 spectateurs.

Dispositions particulières au secteur Uet :

- Locaux d'hébergement: une place par chambre
- Locaux de services (accueil, bâtiments d'animation...): une place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette (SHON), avec un minimum de 3 places.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

### **ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE III

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

Zone destinée aux installations publiques ou privées à caractère de service pour la population.

Cette zone comporte deux secteurs Usa et Usd auxquels s'appliquent des règles spécifiques:

- Le secteur **Usa** destiné au fonctionnement d'une station d'épuration.
- Le secteur **Usd** destiné au fonctionnement d'une déchetterie.

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

#### 1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### 1.1 – Dispositions communes aux secteurs Usa et Usd:

- Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement, à l'exception des articles Us11 et Us13 du présent règlement.
- Les dépôts de véhicules (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage (articles R 443-1 à R 443-16 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravane (art. R 443.3 du code de l'urbanisme)
- Le stationnement collectif des caravanes (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les habitations légères de loisirs (art. R444.2 du code de l'urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs (art. R444.3 b du code de l'urbanisme).

##### 1.2 - Dispositions spécifiques au secteur Usa:

- Les décharges (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les affouillements et les exhaussements de sols s'ils ne sont pas directement nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone ou liés à l'exploitation de la station d'épuration.

En plus des dispositions définies ci-dessus et à l'alinéa 1.1 du présent article, au

sein du secteur Usa sont interdits les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général du secteur ou à ceux visés par l'article Us2 al. 2.1.

### 1.3 - Dispositions particulières au secteur **Usd**:

- Les affouillements et les exhaussements de sols s'ils ne sont pas directement nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone ou liés à l'exploitation de la déchetterie.

En plus des dispositions définies ci-dessus et à l'alinéa 1.1 du présent article, au sein du secteur Usd sont interdits les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général du secteur ou à ceux visés par l'article Us2 al. 2.2

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

### 1 - Rappels :

1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 4422 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4 - Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

1.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

### 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont:

#### 2.1- Dispositions particulières au secteur **Usa**:

- Les locaux de gardiennage de l'établissement à condition qu'ils ne dépassent pas 40m<sup>2</sup> de SHON.

#### 2.2 - Dispositions particulières au secteur **Usd**:

- Les locaux de gardiennage de l'établissement à condition qu'ils ne dépassent pas 40m<sup>2</sup> de SHON

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction, sur la RD33 ou la RD 330, devra faire l'objet d'une autorisation spécifique lors de la délivrance du permis de construire, délivrée par les autorités compétentes.

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

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toutes les eaux et matières usées des locaux de gardiennage doivent être raccordées au réseau d'assainissement s'il existe ou comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE Us 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

---

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

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

En secteur Usa, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction nouvelle nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

### **ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, l'aménageur doit prévoir un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des installations réalisées.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

---

### **ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé que les espaces libres soient aménagés ou plantés d'essences à feuilles caduques (églantier, noisetier, charme, chevreuille des bois, cornouiller, viorne, orbier, etc.), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

### **ARTICLE Us 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)**

## CHAPITRE I :

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

Zone à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

Cette zone comprend sept secteurs **Auhf** fermés à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### 1.1 – Dispositions communes sur l'ensemble de la zone **AUh** et au secteur **AUhf**.

- Les affouillements et les exhaussements de sols (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les décharges et les dépôts de véhicules (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage (articles R 443-1 à R 443-16 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravane (art. R 443.3 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement collectif des caravanes (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les habitations légères de loisirs (art.R.444-2 du code de l'urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs (art. R.443-3 b du code de l'urbanisme)

##### 1.2 - Dispositions sur l'ensemble de la zone **AUh** hors secteur **AUhf**.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.

En plus des dispositions définies ci-dessus et à l'alinéa 1.1 du présent article,

au sein de la zone AUh sont interdits les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général de la zone et qui ne remplissent pas la condition particulière visée à l'article AUh2 al. 2.1

### 1.3 – Dispositions spécifiques au secteur AUhf:

- Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement, à l'exception des articles AUh11 et AUh13 du présent règlement.

A l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics, sont interdites les constructions, installations ou structures de toute nature.

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

### 1 - Rappels :

1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, changement de type de couverture, modification d'aspect de façade).

1.5 - Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

### 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont:

#### 2.1 - Dispositions sur l'ensemble de la zone AUh hors secteur AUhf:

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'utilisateur sont admises à condition:

- qu'elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement<sup>1</sup>.  
La réalisation par tranches est autorisée.
- qu'elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement le cas échéant.
- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En outre les accès devront être compatibles, s'il y a lieu, avec les indications de desserte figurant sur les orientations particulières d'aménagement (pour les zones concernées AUh<sub>1</sub> et AUh<sub>2</sub>).

L'aménagement devra prendre en compte la liaison envisagée avec le secteur AUhf contigu (secteur Le bourg Nord) conformément au document graphique (matérialisée par un emplacement réservé).

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

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone :**

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

<sup>1</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

## **ARTICLE AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>.

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Toute construction doit avoir une façade parallèle à la voie la desservant.

Toutefois des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'une opération d'aménagement portant sur au moins 5 volumes sur propositions d'une composition d'ensemble.
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres.
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite de saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas ci-après :

- La mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti identifié au titre de l'article L.123-1 7° ou d'un ensemble végétal de qualité.
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain.
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le(s) terrain(s) contigu(s).
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres:

- pour les piscines non couvertes.
- Les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations autres sont possibles pour les piscines, à l'exclusion de tout bâtiment (local technique, vestiaire, pool house, etc.).

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère social ou de service public.

## **ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments est limitée à 9 mètres maximum.  
Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

## **ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Constructions neuves**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Toute construction d'inspiration traditionnelle et de SHON inférieure à 250 m<sup>2</sup> aura une couverture de deux à six versants de toiture maximum ; les façades pignons sont à privilégier.

Les pentes de toiture en tuile seront de 40% minimum.

Toute construction aura un avant-toit de 40 cm minimum.

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. La forme des tuiles sera choisi dans le type canal, similaire (à l'exception de la tuile méridionale) pour les pentes faibles, ou de type de Marseille ou similaire pour des pentes fortes.

Si une construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîtage le plus long sera parallèle à une limite séparative, de préférence celle donnant sur la voie publique.

Les étages habitables seront obligatoirement inclus dans le même volume de toit que le reste de la construction.

Les couleurs d'enduits, de charpentes et des avant-toits et menuiserie seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celle du

terroir (rose, bleu, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées (tons brillants inclus).

Clôtures :

Dans le souci de poursuivre des alignements existants, l'implantation de la clôture sera imposée.

Les clôtures donnant sur une voie pourront être imposées selon le type de schéma suivant:

- Mur bahut de 0,60m à 1,20m de haut éventuellement surmonté d'une grille, ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Mur haut de 1,5 à 2m de haut, en fonction des clôtures mitoyennes, maçonné de façon traditionnelle ou moderne.

Les portails seront de facture simple et de hauteur similaire à la clôture.

### **Bâti existant (conservation – entretien – restauration)**

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble (voir recommandations en annexe du règlement), en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale,

Notamment :

Façades - Toitures :

- La composition architecturale des façades vues depuis l'espace public est à respecter.
- Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver.
- Les façades d'immeubles, dont les corps de maçonnerie sont conçus pour être protégés, seront enduites.
- Les couvertures originelles en tuile canal (creuse), plate (dite de Marseille), ou "*picon*" (tuile plate petit moule) seront conservées ou restaurées notamment pour les immeubles identifiés au titre du L.123-1 7°.
- Les faîtages et arêtières seront bâtis en tuiles anciennes ou d'un ton vieilli, notamment pour les immeubles identifiés au titre du L.123-1 7°

Ravalement :

- Sont proscrites les techniques de ravalement (grattage, sablage, chemin de fer, acides) sur la pierre appareillée, au profit de techniques de nettoyage (gommage, brossage...) à l'exception de celles proposées comme traitement curatif d'un état sanitaire dégradé et clairement diagnostiqué.
- Mettre en œuvre des enduits adaptés à la coloration d'origine ou conserver et restaurer les enduits existants (les enduits au ciment sur le bâti construit à la chaux ne sont pas autorisés).

**Colorations :**

Les couleurs d'enduits, de charpentes et des avant-toits et menuiserie seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celle du terroir (rose, bleu, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées (tons brillants inclus).

**Clôtures :**

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° doivent être conservées dans leur mode de construction (moellons) et leur hauteur (exceptés des percements nécessaires à un accès sur la parcelle).

**ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à caractère social, une place de stationnement par logement,
- pour les autres constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 1,3 place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute opération comportant un minimum de 5 lots ou logements, devra



---

s'articuler autour des espaces verts existants, et comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs.

Il est recommandé que les espaces libres soient aménagés ou plantés d'essences à feuilles caduques (églantier, noisetier, charme, chevrefeuille des bois, cornouiller, viorne, orbier, etc.), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

#### **ARTICLE AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE II

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>sf</sub>**

Zone à caractère principal de services ou d'activités pour le public liées aux activités sportives, culturelles ou de loisirs et destinée à recevoir une urbanisation future.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou révision du plan local d'urbanisme.

Dans l'attente, tout mode d'occupation et d'utilisation des sols nouveau est interdit à l'exception des usages autorisés dans les conditions définies par le présent chapitre.

### **ARTICLE AU<sub>sf</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 - Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement, à l'exception des articles AU<sub>sf</sub>11 et AU<sub>sf</sub>13 du présent règlement.

1.2 - En plus des dispositions définies en 1.1 sont interdites les constructions, installations ou structures de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général de la zone.

1.3 - Les affouillements et les exhaussements de sols (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).

1.4 - Les décharges et les dépôts de véhicules (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).

1.5 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage (articles R 443-1 à R 443-16 du code de l'urbanisme).

1.6 - Le stationnement isolé de caravane (art. R 443.3 du code de l'urbanisme)

1.7 - Le stationnement collectif des caravanes (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).

1.8 - Les habitations légères de loisirs (art.R.444-2 du code de l'urbanisme).

1.9 - Les parcs résidentiels de loisirs (art. R 444.3 b du code de l'urbanisme).

---

## **ARTICLE AU<sub>sf</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### 1 - Rappels :

1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AU<sub>sf</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

## **ARTICLE AU<sub>sf</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

## **ARTICLE AU<sub>sf</sub> 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE AU<sub>sf</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

## **ARTICLE AU<sub>sf</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

## **ARTICLE AU<sub>sf</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

---

**ARTICLE AUsf 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AUsf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE AUsf 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet

**ARTICLE AUsf 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE AUsf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE AUsf 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE III :

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

Zone à caractère principal d'activités économiques, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

Cette zone comprend deux secteurs auxquels s'appliquent des règles spécifiques :

- Le secteur **Auef** fermé à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- Le secteur **AUet<sub>hf</sub>** fermé à l'urbanisation.

Destiné à recevoir spécifiquement des activités liées à l'hôtellerie et à la restauration, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

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

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 – Dispositions communes à la zone **AUe** et aux secteurs **Auef** et **AUet<sub>hf</sub>**:

- Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement, à l'exception des articles AUe11 et AUe13 du présent règlement.
- Les affouillements et les exhaussements de sols (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les décharges et les dépôts de véhicules (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage (articles R 443-1 à R 443-16 du code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravane (art. R 443.3 du code de l'urbanisme)
- Le stationnement collectif des caravanes (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les habitations légères de loisirs (art.R.444-2 du code de l'urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs (art. R.443-3 b du code de l'urbanisme)

### 1.2 - Dispositions spécifiques à la zone AUe:

En plus des dispositions définies à l'alinéa 1.1 du présent article, au sein de la zone AUe sont interdites les constructions, installations ou structures de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général de la zone et à ceux visés à l'article AUe 2, alinéa 2.1.

### 1.3 – Dispositions spécifiques au secteur AUef:

A l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics, sont interdites les constructions, installations ou structures de toute nature.

### 1.4 – Dispositions spécifiques au secteur AUet<sub>hf</sub> :

A l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics, sont interdites les constructions, installations ou structures de toute nature.

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

### 1 - Rappels :

1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, changement de type de couverture, modification d'aspect de façade).

1.5 - Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

1.6 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont:

2.1 - Dispositions sur l'ensemble de la zone **AUe** hors secteur **AUef** et **AUet<sub>hf</sub>**

- Les constructions, installations ou structures liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront s'implanter au fur et à mesure de la réalisation des équipements desservant la zone. Les opérations successives devront prendre en compte les opérations précédemment citées de manière à assurer, à terme, un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.
- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent à condition qu'ils ne dépassent pas 30m<sup>2</sup> de SHON.

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

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

**Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des bâtiments doivent être raccordés au réseau d'assainissement s'il existe ou comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

**Electricité - Téléphone :**

Dans les lotissements tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

**ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir la superficie minimale requise pour permettre la mise en place de façon satisfaisante des systèmes d'assainissement individuels tels qu'ils seront définis après étude spécifique de son sol liée au type d'activité mise en place.

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

Les constructions sont interdites dans une bande de 100m, par rapport à l'axe du B.A.R.O. sauf exception édictée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies de circulation à l'exception des saillies traditionnelles.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

**ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.



## **ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m.

## **ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble (voir recommandations en annexe du règlement), en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale.

Tout projet de construction nouvelle nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

## **ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes, une place pour 5 spectateurs.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

## **ARTICLE AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)**

Zone réservée à l'activité agricole et à tous travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### 1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas directement liés à l'activité et à l'exploitation agricole ou sylvicole

En plus des dispositions définies ci-dessus, au sein de cette zone sont interdits les constructions et installations et travaux de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général de la zone ou à ceux visés à l'article A 2, deuxième alinéa.

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

#### 1 - Rappels :

1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, changement de type de couverture, modification d'aspect de façade).

1.5 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.6 - Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

1.7- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

1.8 - Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.

1.9 -Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont:

- Le changement de destination des bâtiments agricoles, mentionnés par un astérisque sur le document graphique, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction, en dehors des panneaux d'agglomération, sur la RD n°75, RD n°6, RD n°330 et la RD 817, devra faire l'objet d'une autorisation spécifique lors de la délivrance du permis de construire, délivrée par les autorités compétentes.

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

### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

Dans le cas de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

### **Electricité - Téléphone :**

Sans objet.

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

S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir la superficie minimale requise pour permettre la mise en place de façon satisfaisante des systèmes d'assainissement individuels tels qu'ils seront définis après étude spécifique de son sol.

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

Toute construction doit être implantée à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.n°817 et de celui de la RD n°33 sauf exception édictée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- 100 mètres minimum du bord de la bretelle de raccordement à l'autoroute A64 sauf exception édictée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- 25 mètres minimum de l'axe de la RD6.
- 15 mètres minimum de l'axe de la RD330.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Ce recul peut être réduit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres, dans les cas suivants :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres:

- Les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

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

Sans objet.

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

Les dispositions suivantes portent exclusivement sur les constructions liées à l'habitation de l'exploitant (dépendances comprises) et non pas aux bâtiments agricoles :

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

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

### **Bâti existant (conservation – entretien – restauration)**

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble (voir recommandations en annexe du règlement), en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, Notamment :

Façades :

- *Toitures* :

- La composition architecturale des façades vues depuis l'espace public est à respecter.
- Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver.
- Les façades d'immeubles, dont les corps de maçonnerie sont conçus pour être protégés, seront enduites.
- Les couvertures originelles en tuile canal (creuse), plate (dite de Marseille), ou "*picon*" (tuile plate petit moule) seront conservées ou restaurées.
- Les faitages et arêtières seront bâtis en tuiles anciennes ou d'un ton vieilli, notamment pour les immeubles identifiés au titre du L.123-1 7°.

#### Ravalement :

- Sont proscrites les techniques de ravalement (grattage, sablage, chemin de fer, acides) sur la pierre appareillé, au profit de techniques de nettoyage (gommage, brossage...) à l'exception de celles proposées comme traitement curatif d'un état sanitaire dégradé et clairement diagnostiqué.
- Mettre en œuvre des enduits adaptés à la coloration d'origine ou conserver et restaurer les enduits existants (les enduits au ciment sur le bâti construit à la chaux ne sont pas autorisés).

#### Colorations :

Les couleurs d'enduits, de charpentes et des avant-toits et menuiserie seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celle du terroir (rose, bleu, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées (tons brillants inclus).

#### Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° doivent être conservées dans leur mode de construction (moellons) et leur hauteur (exceptés des percements nécessaires à un accès sur la parcelle).

### **Extension du bâti existant**

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle une harmonie de matériaux, proportions et colorations est nécessaire.

La composition architecturale originelle des façades (proportions,

perçements, modénature) doit être respectée.

Des toitures terrasse sont autorisées pour des volumes de surfaces réduites permettant des liens ou adaptations mineures avec l'existant.

Dans le cas d'extension de clôtures existantes et identifiées au titre de l'article L.123-1 7° leur mise en oeuvre sera identique en volume, hauteur et matériaux.

### **Constructions neuves**

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Toute construction d'inspiration traditionnelle et de SHON inférieure à 250 m<sup>2</sup> aura une couverture de deux à quatre versants de toiture maximum ; les façades pignons sont à privilégier.

Les pentes de toiture en tuile seront de 40% minimum.

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. La forme des tuiles sera choisi dans le type canal, similaire (à l'exception de la tuile méridionale) pour les pentes faibles, ou de type de Marseille ou similaire pour des pentes fortes.

Si une construction comprend plusieurs faitages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faitage le plus long sera parallèle à une limite séparative, de préférence celle donnant sur la voie publique.

Les étages habitables seront obligatoirement inclus dans le même volume de toit que le reste de la construction.

Les couleurs d'enduits, de charpentes et des avant-toits et menuiserie seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celle du terroir (rose, bleu, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées (tons brillants inclus).

Clôtures :

Dans le souci de poursuivre des alignements existants, l'implantation de la clôture sera imposée.

Les clôtures donnant sur une voie pourront être imposées selon le type de schéma suivant:

- Mur bahut de 0,60m à 1,20m de haut éventuellement surmonté d'une grille, ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Mur haut de 1,5 à 2m de haut, en fonction des clôtures mitoyennes, maçonné de façon traditionnelle ou moderne.

Les portails seront de facture simple et de hauteur similaire à la clôture.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

---

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

Sans objet.

**ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES** **(CHAPITRE I: ZONES N)**

Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité, de l'intérêt ou sensibilité des sites, des milieux naturels des paysages ou de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone comprend 3 secteurs: **Nn, Np, Nh**

Le secteur Nn couvre les espaces à protéger en raison de la valeur écologique des sites ou des paysages et de la sensibilité de certains espaces aux inondations (zone alluviale des Gaves Réunis).

Il comprend un sous-secteur **Nni** destiné aux habitations existantes en zone reconnue inondable.

Le secteur Nh est destiné, dans les conditions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, à l'habitation.

Le secteur Np couvre un espace à protéger en raison de la valeur patrimoniale et historique des constructions existantes.

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

#### 1 - Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### 2.1 – Dispositions communes à l'ensemble de la zone N et des secteurs Nn, Nni, Np et Nh:

- Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement, à l'exception des articles N11 et N13 du présent règlement.
- Les aires de jeux et de sports (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les décharges et les dépôts de véhicules (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage (articles R 443-1 à R 443-16 du code de l'urbanisme).

- Le stationnement isolé de caravane (art. R 443.3 du code de l'urbanisme)
- Le stationnement collectif des caravanes (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les habitations légères de loisirs (art. R444.2 du code de l'urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs (art. R444.3 b du code de l'urbanisme).
- Les parcs d'attraction (art. R 442-2 du code de l'urbanisme).

### 2.2 - Dispositions communes aux zones **N** et **Nn**, hors secteurs **Nni**, **Np** et **Nh**:

En plus des dispositions définies à l'alinéa 2.1 du présent article, au sein de ces zones sont interdits:

- Les équipements d'infrastructures et superstructures s'ils ne sont pas directement liés à la fréquentation journalière du milieu naturel.
- Les installations et les constructions qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation sylvicole et à la protection de la forêt.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas directement liés à l'activité et à l'exploitation agricole ou sylvicole.

### 2.3 - Dispositions spécifiques à la zone **N**:

- Les nouvelles installations si elles ne sont pas directement liées à une exploitation agricole existante.

En plus des dispositions définies ci-dessus et aux alinéas 2.1 et 2.2 du présent article, au sein de cette zone sont interdits les constructions, installations et travaux de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général de la zone ou à ceux visés à l'article N2, alinéas 2.1 et 2.2

### 2.4 - Dispositions spécifiques à la zone **Nn**:

- Les ouvrages agricoles s'ils ne sont pas directement liées à une production arboricole.

En plus des dispositions définies ci-dessus et aux alinéas 2.1 et 2.2 du présent article, au sein de cette zones sont interdits les constructions, installations et travaux de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général du secteur ou à ceux visés à l'article N2, alinéas 2.1 et 2.2.

### 2.5 – Dispositions spécifiques au secteur **Nni**:

En plus des dispositions définies à l'alinéa 2.1 du présent article, au sein du secteur Nni sont interdits les constructions, installations et travaux de toute nature qui ne correspondent pas au caractère général du secteur ou à ceux visés à l'article N2, alinéa 2.3

### 2.6 - Dispositions spécifiques au secteur **Np** :

En plus des dispositions définies à l'alinéa 2.1 du présent article, au sein du secteur Np sont interdits les constructions, installations et travaux de toute nature qui ne correspondent pas à ceux visés à l'article N2, alinéa 2.4

### 2.7 - Dispositions spécifiques au secteur **Nh** :

En plus des dispositions définies à l'alinéa 2.1 du présent article, au sein du secteur Nh sont interdits les constructions, installations et travaux de toute nature qui ne correspondent pas au caractère du secteur ou à ceux visés à l'article N2, alinéas 2.1 et 2.5

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

### 1 - Rappels :

1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, changement de type de couverture, modification d'aspect de façade).

1.5 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.6 - Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

1.7 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est

autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme

1.8 - Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.

1.9 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

## 2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes soumises à des conditions particulières sont:

### 2.1 - Dispositions communes à la zone **N** et aux secteurs **Nn** et **Nh**:

- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux
- Les changements de destination des bâtiments traditionnels existants, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.

### 2.2 - Dispositions particulières aux zones **N** et **Nn**, hors secteur **Nni**, **Np**, et **Nh** :

- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants dans les limites suivantes :
  - A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de planchers développée hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction.
  - Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Quand la création des annexes non habitables n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, celles qui ne sont pas liées à une activité agricole ou sylvicole existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHON.

### 2.3 - Dispositions particulières au secteur Nni:

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sous réserve de nouvelles cotes altimétriques minimales de planchers pouvant être imposées par l'autorité compétente au moment de la délivrance des autorisations d'occuper le sol.
- L'agrandissement des bâtiments existants, dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette (SHON), sous réserve de nouvelles cotes altimétriques minimales de planchers pouvant être imposées par l'autorité compétente au moment de la délivrance des autorisations d'occuper le sol.

### 2.4. - Dispositions particulières au secteur Np :

Les constructions et travaux permettant l'adaptation, le changement de destination et la réfection des bâtiments existants dans la limite suivante:

- A l'intérieur du volume existant, la surface de planchers développée hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction.

### 2.5 - Dispositions particulières au secteur Nh :

- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants dans les limites suivantes :
  - A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de planchers développée hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction.
  - Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 75 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Quand la création des annexes n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, celles qui ne sont pas liées à une activité agricole ou sylvicole existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHON.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction, en dehors des panneaux d'agglomération, sur les RD n°33 et 330, la RD 817 et le BARO, devra faire l'objet d'une autorisation spécifique

lors de la délivrance du permis de construire, délivrée par les autorités compétentes.

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

##### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

Dans le cas de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

##### **Electricité - Téléphone :**

Néant.

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

S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir la superficie minimale requise pour permettre la mise en place de façon satisfaisante des systèmes d'assainissement individuels tels qu'ils seront définis après étude spécifique de son sol.

En secteur Nh, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>.

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

Toute construction doit être implantée à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la R.D. n°817 et de celui de la RD n°33 sauf exception édictée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- 100 mètres minimum du bord de la bretelle de raccordement à l'autoroute A64 sauf exception édictée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme
- 25 mètres minimum de l'axe de la RD6

- 15 mètres minimum de l'axe de la RD330.

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

Des implantations autres sont possibles pour les piscines.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Ce recul peut être réduit dans les cas suivants :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres:

- pour les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations autres sont possibles pour les piscines.

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

Seule l'emprise au sol du secteur Nh est limitée: à 20% de la surface du terrain.

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

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

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

### **Bâti existant (conservation – entretien – restauration)**

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble (voir recommandations en annexe du règlement), en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale,

Notamment :

Façades :

- *Toitures :*

- La composition architecturale des façades vues depuis l'espace public est à respecter.
- Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver.
- Les façades d'immeubles, dont les corps de maçonnerie sont conçus pour être protégés, seront enduites.
- Les couvertures originelles en tuile canal (creuse), plate (dite de Marseille), ou "*picon*" (tuile plate petit moule) seront conservées ou restaurées.
- Les faitages et arêtières seront bâtis en tuiles anciennes ou d'un ton vieilli, notamment pour les immeubles identifiés au titre du L.123-1 7°.

Ravalement :

- Sont proscrites les techniques de ravalement (grattage, sablage, chemin de fer, acides) sur la pierre appareillé, au profit de techniques de nettoyage (gommage, brossage...) à l'exception de celles proposées comme traitement curatif d'un état sanitaire dégradé et clairement diagnostiqué.
- Mettre en œuvre des enduits adaptés à la coloration d'origine ou conserver et restaurer les enduits existants (les enduits au ciment sur le bâti construit à la chaux ne sont pas autorisés).

Colorations :

Les couleurs d'enduits, de charpentes et des avant-toits et menuiserie seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celle du terroir (rose, bleu, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées (tons brillants inclus).

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° doivent être conservées dans leur mode de construction (moellons) et leur hauteur (exceptés des percements nécessaires à un accès sur la parcelle).



## Extension du bâti existant

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle une harmonie de matériaux, proportions et colorations est nécessaire.

La composition architecturale originelle des façades (proportions, percements, modénature) doit être respectée.

Des toitures terrasse sont autorisées pour des volumes de surfaces réduites permettant des liens ou adaptations mineures avec l'existant.

Dans le cas d'extension de clôtures existantes et identifiées au titre de l'article L.123-1 7° des réalisations à l'identique en volume, hauteur et matériaux,, pourront être imposées.

## Constructions neuves

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Toute construction d'inspiration traditionnelle et de SHON inférieure à 250 m<sup>2</sup> aura une couverture de deux à quatre versants de toiture maximum ; les façades pignons sont à privilégier.

Les pentes de toiture en tuile seront de 40% minimum.

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. La forme des tuiles sera choisie dans le type canal, similaire (à l'exception de la tuile méridionale) pour les pentes faibles, ou de type de Marseille ou similaire pour des pentes fortes.

Si une construction comprend plusieurs faitages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faitage le plus long sera parallèle à une limite séparative, de préférence celle donnant sur la voie publique.

Les étages habitables seront obligatoirement inclus dans le même volume de toit que le reste de la construction.

Les couleurs d'enduits, de charpentes et des avant-toits et menuiserie seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celle du terroir (rose, bleu, ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées (tons brillants inclus).

### Clôtures :

Dans le souci de poursuivre des alignements existants, l'implantation de la clôture sera imposée.

Les clôtures donnant sur une voie pourront être imposées selon le type de schéma suivant:

- Mur bahut de 0,60m à 1,20m de haut éventuellement surmonté d'une grille, ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

- Mur haut de 1,5 à 2m de haut, en fonction des clôtures mitoyennes, maçonné de façon traditionnelle ou moderne.

Les portails seront de facture simple et de hauteur similaire à la clôture.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

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

Il est recommandé que les espaces libres soient aménagés ou plantés d'essences à feuilles caduques (églantier, noisetier, charme, chevreuille des bois, cornouiller, viorne, orbier, etc.), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

## **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt**

La zone Nt couvre les secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées dédiées à l'hébergement hôtelier.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

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

- Les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas liées à de l'hébergement hôtelier.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Nt 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Nt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Les eaux usées des bâtiments doivent être raccordées au réseau d'assainissement s'il existe ou comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur (à l'exception des cabanes perchées).

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

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

S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- Pour poursuivre des alignements de façades existants.
- Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative.
- Soit à une distance minimale de 3 mètres
- Pour les cabanes perchées s'appuyant sur un arbre, la distance pourra être réduite à 0,5 m.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite de saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres pour:

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.

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

Sans objet.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE Nt 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En cas d'extension la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE Nt 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévation, adjonctions d'immeubles, doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

## **ARTICLE Nt 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par hébergement.
- pour les constructions à usage de services collectifs, une place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) avec un minimum de 3 places.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article le code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Nt 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

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

Sans objet.

# Annexes

## ANNEXE I

### LEXIQUE

**Alignement :**

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime).

**Emplacement réservé :**

La trame "Emplacement réservé" indique sur le plan les espaces réservés à une affectation du sol imposée par la collectivité et destinée à la réalisation d'équipements collectifs (exemple : élargissement de route, extension de cimetière, etc.)

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la surface bâtie au sol exprimée en pourcentage par rapport à la surface du terrain d'assiette.

Dans l'emprise au sol :

- est incluse la totalité de la surface de toute construction prenant appui direct sur le sol par mur ou poteau.
- ne sont pas compris les débords de toiture ni les emprises de balcons en encorbellement.
- n'est pas comprise la surface utilisée pour l'aménagement de piscine non couverte.

**Espace Boisé classé :**

La trame "Espace boisé classé" indique sur le plan les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Groupe d'habitations :**

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 en propriété ou en jouissance.

**Habitation collective :**

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

**Habitation individuelle :**

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements.

**Hauteur :**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

**Limite séparative :**

Les limites séparatives sont toutes les limites autres que l'alignement défini ci avant, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement, y compris avec les espaces ouverts à la circulation publique et ne faisant pas partie du domaine public classé (espaces verts, pistes cyclables ou piétonnières, etc. ...).

**Réseaux :**

*En terme de réseaux, il convient d'appeler :*

- . extension : la construction d'une ligne nouvelle.
- . renforcement : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.
- . branchement : la construction d'un réseau destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété, est inférieure à 100 m.



# **COMMUNE DE ORTHEVIELLE**

## **ANNEXES 2 et 3**

Mars 2004

## ANNEXE 2

### RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES D'INSPIRATION OU A CARACTERE TRADITIONNEL :

#### 1- Couverture

##### 1.1 – Habitation

- Tuile canal ou tuile ronde fortement galbée, à dominante rouge vieilli ou panachée.
- Pente 40 %.minimum
- Tuile de Marseille ou tuile plate similaire pour pente forte dominante rouge vieilli.

##### 1.2 - Dépendances

- Idem habitation

##### 1.3- Auvent, porche d'entrée et appentis :

- Auvent sur la longueur de la façade
- Porche d'entrée, appentis suivant le rampant de la toiture sur les côtés, même pente et même matériaux que le toit principal.

##### –Avants toits :

- Saillie de 40 à 50 cm
- Chevrons apparents (les caissons horizontaux sont proscrits)
- planche de rive suivant le rampant, protégé par une tuile bâtie sans rabat

##### –Cheminée :

Enduite ou en briques pleines apparentes, de bonne proportions – section de 40 x 60cm ou 40 x 80cm minimum,

#### 2- Ouvertures

##### 2.1 – Traitement :

- Les baies seront verticales (plus hautes que larges).
- Les menuiseries seront mises en teinte claire Les volets seront en bois à lames verticales, à barres sans écharpes. Ils seront peints (gris, rouge basque, vert foncé, vert wagon, vert bronze). Pour les volets roulants, leur coffre ne sera en aucun cas apparent, leur déroulement se fera le plus près possible de la baie, ils ne seront proposés que pour des linteaux droits.
- Porte de garage à deux ou quatre vantaux à lames verticales Eviter la couleur blanche.
- Tableaux d'une profondeur comprise entre 15 et 23 cm.
- Linteaux en placage bois exclus, forme droite et non courbe

##### 2.2 - Gardes corps

- Barreaudage en bois ou en fer dans l'épaisseur des tableaux, leur teinte sera à harmoniser avec les menuiseries et volets.

### 3- Epiderme

#### 3.1 - Habitations :

- Enduit prêt à l'emploi, finition taloché fin voire lissée, de teinte claire. Les encadrements de baies pourront être marqués par un enduit lissé de teinte presque blanche.

#### 3.2 – Dépendances

- Idem habitations
- Bardage en planches larges verticales

### 4- Clôtures

#### 4.1 - Bourg :

- Murs enduits (taloché fin, teinte claire) d'une hauteur moyenne de 1,20m couverts d'un chaperon en pierre ou en larges tuiles canal.
- Mur bahut de 0.80m de haut surmonté d'une grille en ferronnerie.
- Portail bois à lames verticales jointives de largeurs irrégulières ou à claire-voie régulière.
- Portail en ferronnerie, barreaudage vertical droit.
- Piliers maçonnés de l'épaisseur du mur

#### 4.2 – Quartiers

- Clôture en grillage galvanisé de 1,50m de haut, doublée d'une haie vive. Poteaux en bois ou en béton de teinte naturelle ou peints de couleur brun ou vert foncé (le blanc est déconseillé)
- Clôture par potelets bois reliés par deux lisses horizontales.
- Pour les cours de ferme mur de clôture de 1,30 mètre en moyenne avec chaperon arrondi

## ANNEXE 3

### **RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR TRAVAUX DE RESTAURATION**

#### **1- Couverture**

##### *1.1 – Matériaux*

- Tuile canal, à dominante rouge vieilli ou de récupération en chapeau.
- Tuile de Marseille
- Tuile plate (type picon) ou similaire de récupération ou de teinte vieillie.
- Tuile méridionale à proscrire

##### *1.2 – Egout :*

sur chevrons, 40 à 50 cm de saillie, voligeage non jointif sur chevrons (lambris exclu) caissons horizontaux exclus.

##### *1.3- Rampants :*

sur chevrons, 40 à 50 cm de saillie avec pannes et chevrons apparents, voligeage jointif sur chevrons (lambris exclu) rive couverte par une tuile de couvert sans rabat.

##### *1.4 – Cheminée :*

Souche enduite ou en briques pleines apparentes ou identique à celles en place, couverte uniquement de tuiles canal de courant (sans aspirateur statique) sans plaque de béton posée sur potelets.

##### *1.5 – Charpente :*

- chevrons de section supérieure à 10X10 cm
- pannes de section supérieure à 20X12 cm

##### *1.6 – Corniche*

Couverture alignée sur la corniche, conserver la même saillie de toiture sur les faces dépourvues de corniche.

##### *1.7 – Génoise :*

généralement à deux rang, réalisée en tuiles canal, pour les faces dépourvues de génoises, la même saillie de toiture sera conservée.

#### **2- Ouvertures**

##### *2.1 – Fenêtres et portes fenêtres :*

- Les proportions des baies anciennes seront respectées. Les baies seront verticales les menuiseries seront en bois et garderons leur dessins d'origine (même nombre de carreaux, même largeurs des montants). Pour leur mise en teinte, s'inspirer des restes de peinture sur les anciennes menuiseries.
- Les volets seront en bois à lames verticales, à barres sans écharpes. Les volets roulants sont proscrits.
- Appuis saillants en béton exclus.
- Tableaux d'une profondeur comprise entre 15 et 23 cm.

## 2.2 Porte d'entrée :

**En bois à panneaux pleins avec ou sans imposte vitrée (protégée par une grille en fer forgé ou en fonte) Teinte identique aux autres menuiseries.**

## 2.3 – Portes de garage :

En bois à deux vantaux à lames verticales de largeurs irrégulières. Les portes métalliques ou industrielles sont proscrites.

## 2.4 - Gardes corps

- Barreaudage en bois ou en fer dans l'épaisseur des tableaux, leur teinte sera foncée et à harmoniser avec les ouvertures

## 3- Epiderme

### 3.1 - Réfection partielle :

Reprendre le même liant, la même finition et la même teinte que l'enduit en place, voire restaurer les enduits existants.

### 3.2 - Restauration :

Les maçonneries bâties pour être protégées seront recouvertes d'un enduit de chaux (moellons apparents à proscrire)

L'enduit mis en œuvre sera composé exclusivement de sable et de chaux naturelle conforme aux normes européennes (CL, HL ou NHL à l'exception de NHL Z) (le ciment est proscrit), il sera teinté par l'utilisation d'un sable local ou par des ocres naturelles. Sa finition sera talochée fin voire lissée et chaulée.

### 3.3– Pierre de taille

Les pierres ne seront pas ravalées ni sablées, mais nettoyées, seuls les parements dressés et assisés, les chaînes d'angles et les encadrements de baies pourront être laissés apparents à l'exception des queues de pierres non prévues à l'origine pour être visibles

Chaque pierre ayant perdu ses fonctions porteuse ou protectrice sera remplacée à

l'identique par une pierre similaire d'épaisseur porteuse et de mêmes dimensions en façade.

## ANNEXE 4 du règlement du PLU

### Liste du bâti recensé au titre de l'article L.123-1 7°

Numéro d'ordre	Nom	Commentaires (cf extraits Inventaire topographique ci après)	Adresse : N° et rue
1	Eglise paroissiale Saint Pierre	Bourg - Edifice religieux	158 place Montgaillard
2	Maison	Maison du type rural traditionnel	163 rue de la Fontaine
3	Maison	Maison du type rural traditionnel	135 rue de la Fontaine
4	Maison	Maison du type rural traditionnel	91 rue de la Fontaine
5	Maison	Maison du type rural traditionnel	9 rue de la Fontaine
6	Maison	Maison du type rural traditionnel	131 place Montgaillard
7	Maison	Maison du type rural traditionnel	93 place Pampara
8	Maison	Maison du type rural traditionnel	77 place Pampara
9	Maison	Maison du type rural traditionnel	19 route des Lavoirs
10	Maison	Maison XVIIe – XVIIIe remaniée	55 route des Lavoirs
11	Maison	Maison XVIIe remaniée	69 route des Lavoirs
12	Maison	Ancienne "caverie" de Montgaillard	134 place Montgaillard
13	Basta	Maison rurale distincte du type traditionnel	335 chemin de Basta
14	Bellocq	Maison du type rural traditionnel remaniée	360 RN117
15	Bousquet	Maison rurale traditionnelle	120 impasse du Bousquet
16	Cacareigt	Maison rurale traditionnelle	608 chemin de Gestède
17	Camdigas	Maison rurale traditionnelle	536 rue de Mongay
18	Capsaux	Maison rurale traditionnelle	52 chemin de l'Arriou

19	Disabeau	Maison rurale traditionnelle	Route de Dax
20	Gestède	Ancienne caverie	469 chemin de Gestède
21	Hourniquet	Maison rurale traditionnelle	797 route du Tuc
22	Labourdine	Maison XVIIe-XVIIIe remaniée	420 chemin de Puyaire
23	Lapeyrère	Maison XVIIe	664 rue de la Fontaine
24	Larreille	Maison XVIIe remaniée	247 route du Bayle
25	Larrouy	Maison XVIIe	58 impasse de Larrouy
26	Lasalle	Maison XVIIe	Rue de Mongay
27	Loustaunau	Maison rurale traditionnelle	518 rue de la Fontaine
28	Mongay	Maison XVIIIe	216 rue de Mongay
29	Le Moulin	Ancien moulin à eau. Désaffecté	198 chemin de Gestède
30	Peyroux	Ancienne "caverie"	216 chemin de Peyroux
31	Peytrin	Maison XVIIe remaniée	324 et 336 chemin de Puyaire
32	Prat	Maison rurale traditionnelle	363 chemin de Charpan
33	Samateigt	Maison XVIIe remaniée	434 rue de Mongay
34	Sarraillot	Maison rurale traditionnelle	241 route des Lavoires
35	Vicq	Maison rurale traditionnelle	227 chemin de Charpan