



Pièce 3 | Règlement

Tome 3.2 | **Pièces écrites du règlement**





---

## **PREAMBULE**

---

---

## AVERTISSEMENT

---

Établir un règlement écrit de PLUi ne relève pas d'un travail isolé et déphasé du reste de la démarche. La pièce écrite du règlement se conjugue avec la pièce graphique du règlement (le zonage) pour former un outil prescriptif (application en conformité) lui-même couplé aux OAP (application en compatibilité).  
Le règlement écrit s'inscrit **dans l'arsenal des outils au service du projet**.

---

## RAPPORT AUX TEXTES DE REFERENCES

---

### LE RESPECT DES TEXTES EN VIGUEUR

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Ce décret sur la modernisation du contenu du PLU a pour objectif de préciser les parties réglementaires du PLU : Il a fait l'objet de deux publications :

Le « guide de modernisation du contenu du plan local d'urbanisme » (ministère du logement et de l'habitat, avril 2017)

Le « guide sur les dispositions opposables du PLU » (min. de la cohésion des territoires et des relations avec les coll. Terr., mars 2020)

Ces deux documents référentiels ont servi à la construction du règlement écrit dans le respect des principes suivants :

La mise en œuvre d'un urbanisme de projet

*L'application de règles figées a montré ses limites, et l'esprit est aujourd'hui de proposer un panel de mesures adaptées et/ou adaptables pour mieux appliquer les objectifs du projet. C'est une écriture plus souple, plus ouverte, plus adaptée et plus simple qu'il faut rechercher, pour s'engager dans **un urbanisme de projet**.*

La préservation du capital naturel et foncier

*Le renforcement réglementaire doit permettre de limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols. Il faut aussi y trouver des moyens de préserver la biodiversité et les capacités de production agricole et forestière, et lutter contre le changement climatique.*

Le vivre ensemble et la limitation des déplacements

*L'obligation est faite de proposer des mesures rationalisant la production de logements, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, permettant d'organiser les mobilités, baissant le recours à la voiture individuelle à l'énergie fossile, facilitant la production d'un cadre de vie et d'habitat qualitatif, de partage et de solidarité.*

La préservation du patrimoine et du paysage ainsi que la production d'un cadre de vie de qualité

*Pour préserver le patrimoine qui compose le cadre de vie quotidien des habitants et usagers d'un territoire, le règlement doit proposer des mesures de préservation de ce patrimoine bâti et paysager, et des règles d'intégration des projets et de leurs abords dans ce patrimoine existant.*

La santé et la sécurité des habitants et des usagers

*Les mesures réglementaires doivent tenir compte des risques naturels et technologiques, prévenir les nuisances, limiter les consommations énergétiques et améliorer les conditions de vie des plus fragiles.*

### LE SCOT DE CAHORS ET DU SUD DU LOT

Le DOO du SCoT propose des mesures que les documents d'urbanisme doivent traduire en compatibilité.

Le règlement du PLUi va traduire plus particulièrement :

Les mesures sur le bâti existant, en facilitant la construction au sein des enveloppes urbaines, la reconquête des logements vacants et le changement de destination des bâtiments identifiés.

La diffusion de l'économie présente. Dans le respect des enjeux, les règles favoriseront l'implantation des activités commerciales, artisanales, de services, touristiques et de loisirs ; elles doivent favoriser la diversification de l'économie agricole et la reprise des exploitations.

Pour favoriser l'économie, les règles des zones d'activités doivent faciliter les projets et leur intégration qualitative. Le traitement des abords des ZAE doit également se retrouver dans le règlement. Le règlement doit également respecter les surfaces commerciales du SCoT.

Pour s'engager dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique, les règles doivent favoriser les mobilités douces ou partagées. Les règles peuvent limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser le traitement des eaux de pluie à la parcelle.

Afin de valoriser ou requalifier un cadre de vie respectueux du patrimoine local, le règlement doit permettre l'intégration des constructions dans le respect des enjeux paysagers et architecturaux définis localement.

Les règles au sein des zones naturelles, et particulièrement des TVB doivent limiter l'urbanisation, ou ne l'autoriser qu'exceptionnellement et sous réserve d'éviter au maximum tout impact environnemental.

### LA TRADUCTION DU PADD

Le règlement doit traduire les ambitions suivantes, déclinées dans le PADD sous forme d'axes et d'orientations générales.

AXE 1 : la diversité comme force du projet

*La première orientation générale propose de respecter les logiques spatiales pour valoriser l'ensemble de la communauté de communes. Cela passe par une déclinaison adaptée aux différents secteurs et typologies*

faisant la variété du territoire. Préserver l'outil de production agricole, décliner la trame verte et bleue et consacrer les valeurs paysagères sont les trois objectifs de cette orientation.

La seconde orientation générale s'engage à proposer un maillage territorial dynamisant la communauté de communes. Là encore c'est prendre en compte la spécificité du fonctionnement du territoire dans le projet porté par le PLUi. C'est notamment tenir compte des fonctionnements des deux pôles et des influences externes, et organiser le projet en fonction des logiques de mobilités et de proximité des services et équipements.

#### AXE 2 : la qualité comme facteur d'attractivité

Une première orientation de cet axe pose les conditions du maintien et de la valorisation de la qualité du cadre de vie en déclinant des objectifs à la fois de préservation et de développement. Cela en prenant bien en compte les différences entre les secteurs du territoire (Causse de Limogne, Quercy Blanc, Vallée du Lot..., Est et Ouest). Le recours au bâti existant dans le potentiel mobilisable est mis en avant, ainsi que l'intégration paysagère pour conserver l'attractivité du territoire.

La dernière orientation s'intéresse au développement d'une économie durable en phase avec les enjeux actuels et futurs. Cela permettra de répondre aux besoins évolutifs des populations tout en valorisant durablement les ressources du territoire. Cela répond en partie aux enjeux des transitions économique, écologique, mobilière, numérique, alimentaire ...

---

## **L'ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT**

---

La rédaction du règlement suit des principes de simplicité, de conformité, de précision et d'adaptabilité pour mettre en œuvre un urbanisme de projet.

Pour un maximum de clarté et de concision, une partie unique articule les règles par zone (U, AU, A et N) et les décline par sous-zone (Ua, Ub, AUx, Ap...). Cela permet d'être concis et de mieux comprendre les spécificités des secteurs du territoire.

Chacune de ces parties par zone explique :

- que construire ? (art. 1 et 2) : §1 destinations des constructions ;
- comment construire ? (art. 3 à 7) : §2 caractéristiques des constructions ;
- comment desservir ? (art. 7 et 8) : équipement et réseaux.

Le texte est illustré par des croquis et des schémas facilitant la compréhension de certaines notions. Des nuanciers accompagnent l'application de certaines règles ; ces nuanciers sont donnés à titre conforme dans le respect des enjeux du PLUi.

Le règlement écrit a été réalisé entre le premier et le deuxième trimestre 2022, en conformité avec les textes en vigueur à cette période-là. Les articles du code de l'urbanisme de référence sont ceux en vigueur au 1er janvier 2021, issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Dans le respect des art. R.151-15 et R.151-16 du code de l'urbanisme, le présent règlement écrit reprend les définitions du lexique national d'urbanisme prévu par l'art. R.111-1, et définit les termes en son absence. Le service instructeur est seul à même d'apporter les précisions nécessaires en cas de doute sur la définition d'un terme.

Dans le respect de l'art. R.151-13, « Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. ».

Le présent règlement prend en compte la spécificité de certaines communes, ou de certains hameaux et le précise distinctement dans son écriture. Par ailleurs, il applique l'art. L.152-3 concernant les adaptations mineures « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ». Ces adaptations sont jugées par le service instructeur.

Dans le respect de l'art. R.151-11, et en l'absence de mention expresse, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant.

Dans le respect de l'article L.151-16, le règlement identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Chacune des règles contenues dans le présent règlement est justifiée dans le rapport de présentation du présent PLUi. Il est indispensable de s'y reporter en cas de doute ou de litige dans les conditions d'application. Pour les pétitionnaires, il est vivement conseillé d'avoir recours au service instructeur avant le dépôt d'une demande d'autorisation. Celui-ci saura informer et guider les pétitionnaires dans leurs projets et permettra d'obtenir un gain de temps lors de la phase d'instruction. Les services de Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, de l'Architecte Conseil de l'Etat et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine peuvent aussi être mobilisés.

Le document écrit fixe les dispositions générales et les règles applicables à l'intérieur de chaque zone en respectant la structure proposée par le code de l'urbanisme (art. R.151-27 à 151-50 du code de l'urbanisme).

---

## **DISPOSITIONS ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

---

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Une partie des zones est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUi. Le

règlement du PLUi respecte ces SUP notamment le Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur sur le territoire.

En application de l'art. L 111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer :

- à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés de performances environnementales et énergétiques sont fixés par l'article R111-23.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, en cas de co-visibilité, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé au titre de l'art. L.151-19, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable. Cette intervention doit être opérée dans le respect des principes architecturaux et paysagers ayant justifié sa protection. Cette intervention est soumise à autorisation d'urbanisme.

Les éléments de paysage à protéger (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ainsi repérés au règlement graphique du PLUi sont soumis aux dispositions suivantes :

## **ZONE DE SENSIBILITE PAYSAGERE DU CHEMIN DE SAINT JACQUES DE COMPOSTELLE**

- La protection et la mise en valeur de la Zone de sensibilité paysagère du chemin de Saint Jacques de Compostelle induit de ne pas altérer son caractère paysager patrimonial. Les modifications apportées ne doivent pas impacter l'unité générale du chemin.

- Ainsi les aménagements réalisés au sein de la zone de sensibilité paysagère doivent être conformes aux règles énoncées dans l'OAP thématique GR65 « Protection du chemin de Saint Jacques de Compostelle ».

- L'aspect extérieur des nouvelles constructions doit se fondre dans l'environnement. Ainsi sont interdits dans la Zone de sensibilité paysagère :

- les teintes vives en façade et en toiture ;
- les matériaux de revêtements de façades et de couverture réfléchissants.

- Le photovoltaïque au sol non individuel est interdit dans la Zone de sensibilité paysagère.

## **ENSEMBLES PAYSAGERS DE CARACTERE**

Les démolitions des éléments bâtis présents au sein d'un ensemble paysager de caractère doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

Les structures végétales présentes au sein d'un ensemble paysager de caractère doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. La replantation doit avoir lieu à l'emplacement des plantation antérieures.

## **ÉLEMENTS BATIS DE CARACTERE**

Les aménagements autorisés par le règlement des zones concernées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, etc. Les restaurations, agrandissements ou surélévations seront d'expression architecturale traditionnelle.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

## **HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET BOSQUETS CARACTERISTIQUES**

Les plantations existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs paysagers doivent être en priorité maintenues.

Il sera ainsi interdit les coupes rases sur la totalité de la haie, alignement d'arbres ou bosquet, et préservé a minima 1 arbre tous les 10 mètres dans le cas de haie et alignement.

Dans le cas d'une destruction justifiée, le bosquet, l'alignement ou la haie détruit(e) devra être remplacé(e) par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. Cette nature pourra être différente uniquement dans le cas d'une amélioration végétative. La nouvelle plantation doit avoir lieu dans un rayon de 100 mètres autour de l'élément détruit.

## ARBRES REMARQUABLES

Les arbres repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs paysagers doivent être maintenus.

Les arbres identifiés pourront être supprimés si leur état sanitaire le justifie ou pour des raisons de sécurité publique, et à condition d'être remplacés par un arbre d'essence équivalente et non exogène (port, taille à maturité...) au même emplacement. L'emplacement de l'arbre replanté pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle. Toutefois, pour participer à l'application du PLUi, ils devront s'en rapprocher le mieux possible.

Les règles du présent règlement qui rendraient impossibles la construction neuve, l'annexe, l'extension, la réfection, la réhabilitation, la rénovation de constructions existantes nécessaires à l'accueil de personnes handicapées ou à mobilité réduite, pourront être appliquées différemment ou adaptées. Toutefois, cette adaptation doit rechercher le respect optimal du projet.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

## REGLE QUALITATIVE GENERALE

Tout projet doit obligatoirement s'inspirer :

- De la situation urbaine du voisinage et des constructions proches de même destination que le projet. Cela dans leur orientation, leur articulation, leur rythmicité, leur implantation, leur volumétrie.
- De la situation de la parcelle du projet et des parcelles voisines dans leur topographie, leur agencement, leur exposition, leur végétalisation.
- De la typologie architecturale et de celle du village ou du hameau dans laquelle il s'inscrit.
- De l'ensemble paysager et de l'ambiance paysagère dans lequel il s'inscrit.

Le respect de ces formes et compositions urbaines voisines au projet, ainsi que l'inspiration des constructions voisines d'architecture traditionnelle, doit être recherché.

## DEFINITION DE LA NOTION D'INTEGRATION PAYSAGERE :

L'intégration paysagère est l'inscription d'un projet dans un paysage existant, au sens de « écrire avec », dans le respect des valeurs de ce paysage et en s'appuyant sur les critères paysagers spécifiques suivants :

Topographie et système de pente (écrire avec le relief) :

- orientation / exposition
- inscription dans la pente
- articulation avec les volumes existants
- gestion des points de vue et covisibilités

Paysages alentours :

- structure et composition des grandes lignes du paysage
- qualité et ambiance des formes urbaines et de l'architecture existantes
- géologie et histoire du paysage
- ambiances du paysage rural et agricole
- qualités et ambiances végétales singulières et locales

Motifs paysagers :

- structure parcellaire,
- qualité des limites parcellaires (murets, haies, cordons ou lisières boisés, fossés et noues, chemins et sentiers)
- patrimoine vernaculaire bâti et non-bâti
- espace non bâti et jardiné

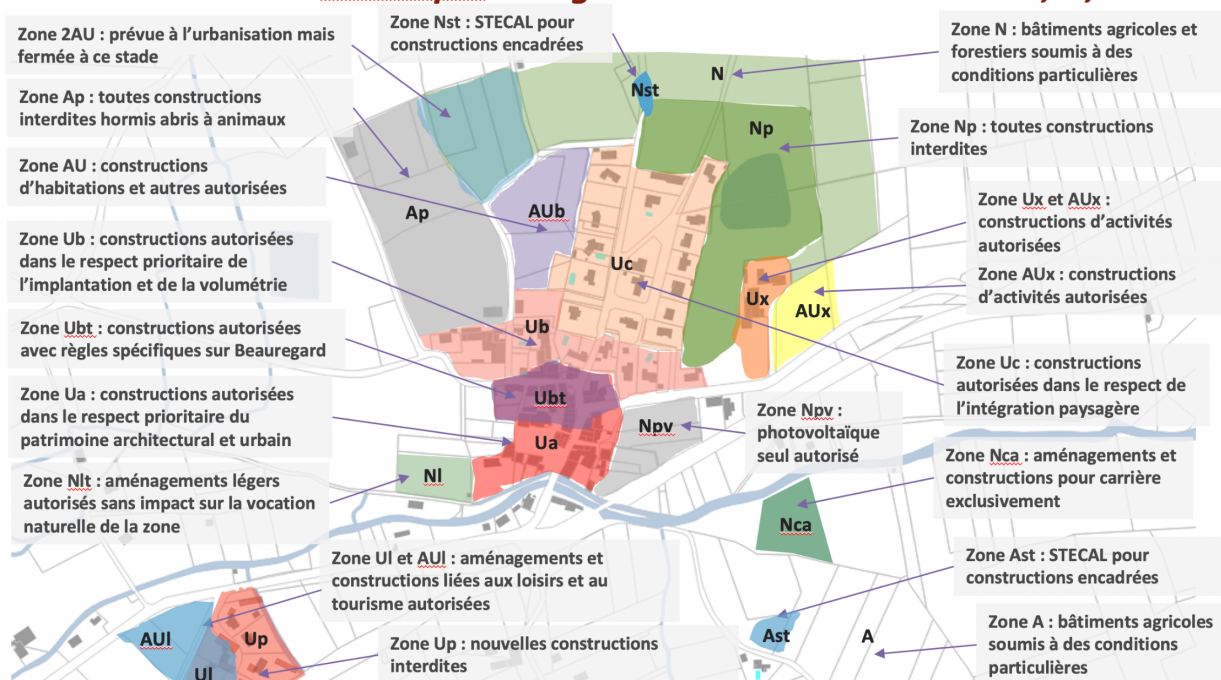
## PHOTOVOLTAÏQUE

Les projets de photovoltaïque au sol seront autorisés sur les surfaces anthropisées en zone Npv, dits « sites à moindre enjeu foncier » selon la définition officielle en vigueur de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE). Les projets au sol d'une puissance inférieure à 1MWc et non soumis à étude d'impact environnemental seront autorisés à condition de présenter un état des lieux initial de la parcelle (faune/flore), une étude d'impact paysagère et le cas échéant une démonstration du respect des préconisations environnementales et paysagères issue de ces études.

## NOMENCLATURES DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS (R.151-27 ET 28)

id	Destination	id	Sous-destination
1	Exploitation agricole et forestière	a	Exploitation agricole
		b	Exploitation forestière
2	Habitation	a	Logement
		b	Hébergement
3	Commerce et activités de service	a	Artisanat et commerce de détail
		b	Restauration
		c	Commerce de gros
		d	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		e	Hébergement hôtelier et touristique
		f	Cinéma
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		b	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		c	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		d	Salles d'art et de spectacle
		e	Équipements sportifs
		f	Autres équipements recevant du public
5	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	a	Industrie
		b	Entrepôt
		c	Bureau
		d	Centre de congrès et d'exposition

### *Lalbenque-Limogne : subdivisions des zones A, N, U et AU*





# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
AVERTISSEMENT .....	4
RAPPORT AUX TEXTES DE REFERENCES .....	4
LE RESPECT DES TEXTES EN VIGUEUR .....	4
LE SCOT DE CAHORS ET DU SUD DU LOT .....	4
LA TRADUCTION DU PADD .....	4
L'ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT .....	5
DISPOSITIONS ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	5
Zone de sensibilité paysagère du chemin de Saint Jacques de Compostelle .....	6
Ensembles paysagers de caractère.....	6
Éléments bâtis de caractère .....	6
Haies, alignements d'arbres et bosquets caractéristiques.....	6
Arbres remarquables .....	7
Règle qualitative générale .....	7
Définition de la notion d'intégration paysagère : .....	7
Photovoltaïque .....	7
Nomenclatures des destinations et sous destinations (R.151-27 et 28) .....	8
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua .....	15
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	16
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	17
Equipement et reseaux .....	23
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub .....	25
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	26
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
Equipement et reseaux .....	33
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc .....	35
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	36
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
Equipement et reseaux .....	42
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up .....	45
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	46
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
Equipement et reseaux .....	51
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ubt .....	55
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	56
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	56
Equipement et reseaux .....	59
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uep.....	63
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	64
Equipement et reseaux .....	64
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux .....	67
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	68

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	68
Equipement et reseaux .....	71
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa .....	73
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	74
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	74
Equipement et reseaux .....	80
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUB .....	83
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	84
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	84
Equipement et reseaux .....	90
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUC.....	93
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	94
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	94
Equipement et reseaux .....	100
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX .....	103
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	104
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	104
Equipement et reseaux .....	107
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU .....	109
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	110
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	113
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	114
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	115
Equipement et reseaux .....	121
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ap .....	123
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	124
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	124
Equipement et reseaux .....	129
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ast.....	131
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	132
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	132
Equipement et reseaux .....	139
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....	141
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	142
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	143
Equipement et reseaux .....	149
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Np.....	151
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	152
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	152
Equipement et reseaux .....	157
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nca .....	159
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	160
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	160
Equipement et reseaux .....	160

<b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Npv.....</b>	<b>163</b>
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	164
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	164
Equipement et reseaux .....	164
<b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NI.....</b>	<b>167</b>
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	168
Non réglementé. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	168
Equipement et reseaux .....	168
<b>RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nst.....</b>	<b>171</b>
Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité .....	172
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	172
Equipement et reseaux .....	179
<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>181</b>
<b>NUANCIERS.....</b>	<b>184</b>





Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Ua correspond aux centres-bourgs et centres anciens des villages, ainsi qu'aux hameaux anciens denses des communes qui composent le territoire. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et identitaire. Sur la zone Ua, l'objectif est le respect des caractères architecturaux et urbains existants, l'attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements, aux implantations.

Le règlement vise ici à assurer :

- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes ;
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- La capacité de densification tout en maintenant le cadre de vie commun ;
- L'amélioration des fonctionnements de vie au sein de la zone.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **UA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- L'exploitation agricole pour la sous-destination « Exploitation forestière » ;
- Les commerces ou activités de services pour la sous destination « commerce de gros » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie » et « centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière pour la sous destination « exploitation agricole » soumises à limitation d'usage listée à l'article Ua2 ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ». La sous destination « artisanat et commerce de détail » est soumise à limitation d'usage listée à l'article Ua2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination « bureau ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article Ua2.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **UA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière**

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;

- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

L'ensemble des constructions nécessaires à la diversification agricole est autorisé sous réserve de sa complémentarité avec l'activité principale.

##### **Cas des constructions à usage de commerce et activités de services**

La construction à usage de commerce et activités de services, pour la sous destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 300m<sup>2</sup> de surface de vente. Ce seuil est porté à 1000m<sup>2</sup> sur les communes de Lalbenque et Limogne en Quercy.

##### **Cas des constructions à usage d'entrepôt**

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **2.2 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### **2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### **UA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit. Seul un changement de destination permettant de réaliser un accès à un logement ne disposant pas d'un accès propre pourra être autorisé sous réserve d'être clairement justifié.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans tous les cas, l'intégration paysagère doit être systématiquement recherchée, à partir des valeurs et critères paysagers détaillés dans le rapport de présentation et dans l'introduction du livret d'OAP.

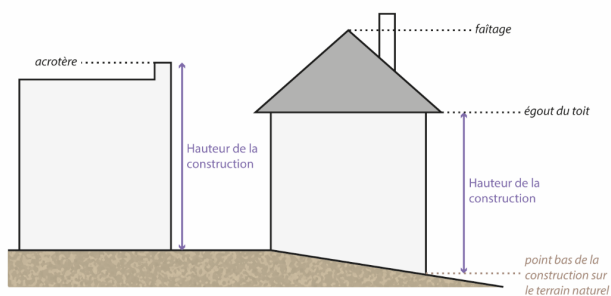
### UA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1 Hauteur des constructions

##### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### Schéma indicatif



##### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Dans le respect de l'architecture dominante de type « Quercy Blanc » ou « Causse de Limogne », la hauteur du volume principal de la construction principale ne pourra être inférieure à 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

##### Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

##### Cas particuliers n°2

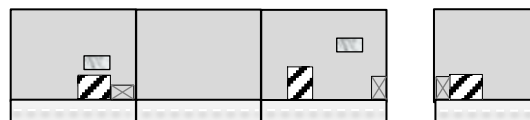
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement s'il est présent sur les parcelles mitoyennes. Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement, si ce retrait est présent sur les parcelles mitoyennes. Il sera recherché le respect de la forme urbaine existante par la composition d'un corps de constructions s'inscrivant bien dans cette forme urbaine existante.

### Schéma indicatif



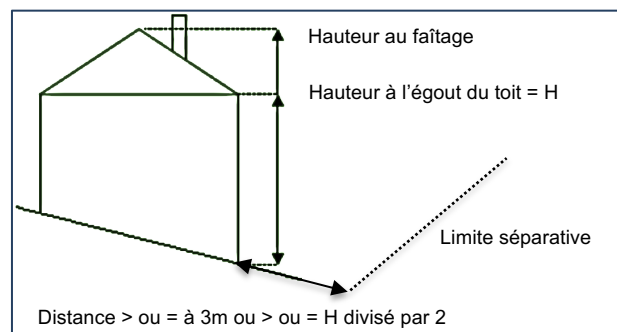
Implantation à l'alignement obligatoire

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### Schéma indicatif



### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

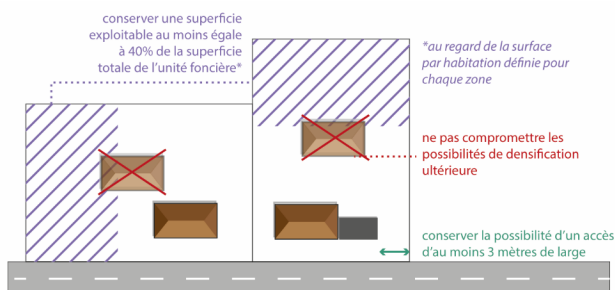
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les constructions réalisées en deuxième rideau, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement imposée ;
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec l'espace public, dans ce cas, seul l'implantation sur une emprise publique est obligatoire ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;

- Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement, tel une parcelle desservie par un chemin d'accès. Une division parcellaire visant à créer ce cas pour éviter de poursuivre un alignement serait interdite ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### Règle de surface par habitation

Si une unité foncière peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### Schéma indicatif



### Surface par habitation

Les surfaces par habitation de la zone Ua sont fixées à 600m<sup>2</sup> de terrain par logement. La règle s'applique donc à partir de la construction sur un terrain au moins égal à 1200m<sup>2</sup> et proportionnellement en suivant.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale si les constructions implantées sur les parcelles mitoyennes sont aussi établies sur au moins une limite séparative latérale. Les constructions peuvent être implantées en retrait de la limite séparative, si ce retrait est présent sur les parcelles mitoyennes. Il sera recherché le respect de la forme urbaine existante par la composition d'un corps de constructions s'inscrivant bien dans cette forme urbaine existante.

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les constructions réalisées en deuxième rideau, l'implantation sur une limite séparative n'est alors plus obligatoire ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### Règle de surface par habitation

La règle définie au point 4.2 s'applique.

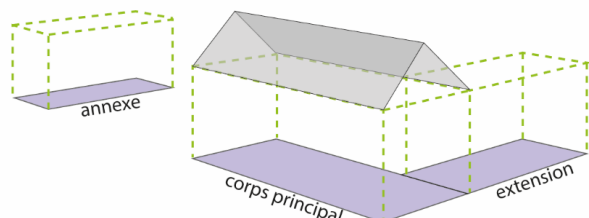
### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum. Ce recul ne s'apprécie qu'entre deux logements séparés mais pas pour un logement et son ou ses annexes. La réalisation d'annexes ne devra pas compromettre l'application des règles de surface par habitation.

#### 4.5 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

#### Schéma indicatif



### UA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

#### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

#### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

#### 5.4 Cas spécifiques des rénovations

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à

préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

#### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être renouvelées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

#### Façades :

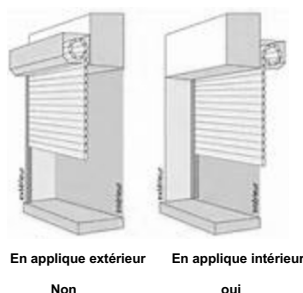
- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être renouvelées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;

- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

### Schéma indicatif



## 5.5 Cas spécifiques des constructions neuves

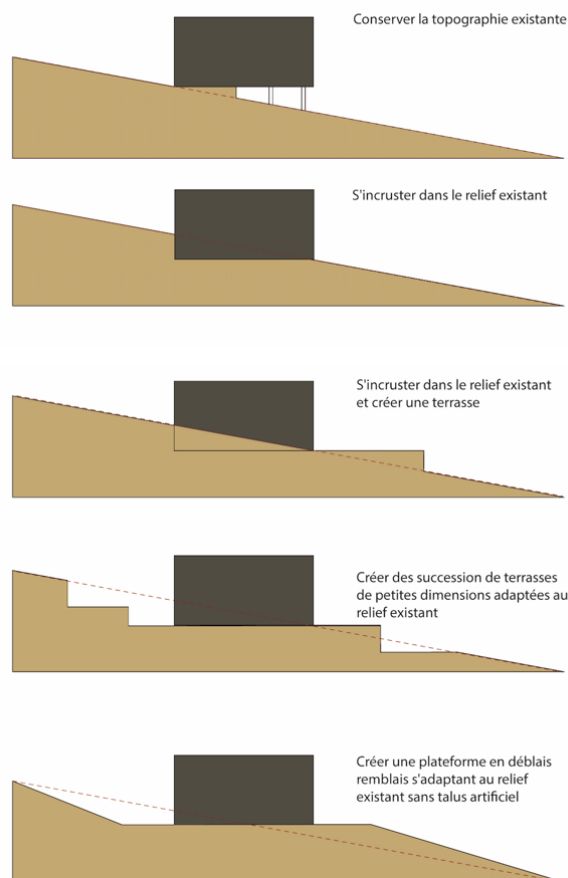
### Principes

Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.



### Toitures

#### Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

#### Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :

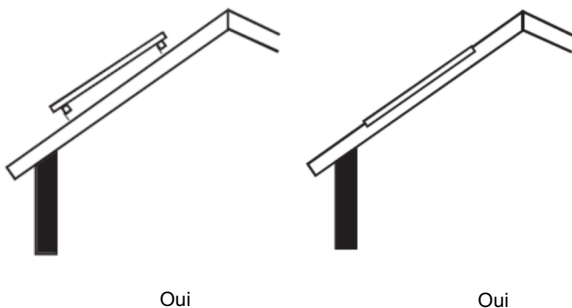
- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance

paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;
- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

### **Schéma opposable**

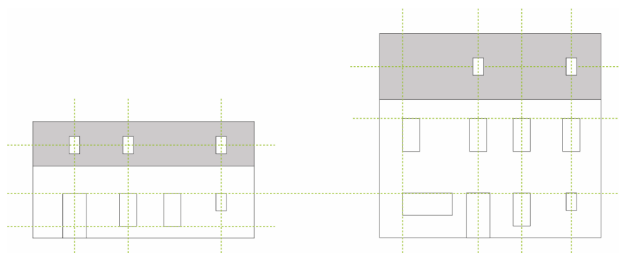


### **Ouvertures**

#### **Forme :**

- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

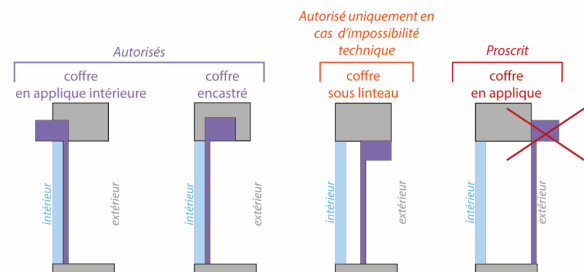
### **Schéma indicatif**



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;

- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

### **Schéma indicatif**



### **Teintes :**

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### **Façades**

#### **Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites sauf pour les abris de jardins dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

### **Teintes des enduits :**

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

## 5.6 Éléments extérieurs

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

## 5.7 Clôtures

### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- Dans le cas d'une clôture réalisée en limite séparative, il sera possible de construire un mur de 2m maximum de hauteur sur 5m maximum de longueur afin de permettre la recherche d'intimité avec la parcelle mitoyenne ;
- Hormis dans le cas précédent, la hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

### Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

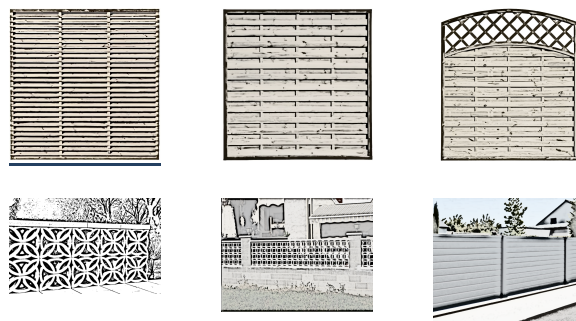
### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

## Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

### Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

## 5.8 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## UA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces protégées

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

### 6.2 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## **UA7 STATIONNEMENT**

Aucune obligation de stationnement par construction n'est imposée, toutefois sur des projets comportant plus de deux logements, le permis devra présenter des solutions évitant la mobilisation des stationnements sur la voie publique.

---

## **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **UA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 Règle générale**

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

#### **8.2 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

### **UA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **9.1 Eau potable**

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

#### **9.2 Électricité - téléphone**

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

#### **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

##### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

##### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

##### **Récupération des eaux pluviales :**

Pour chaque construction neuve à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

#### **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Ua

Ub

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Ub correspond aux faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens plutôt lâches. Ces secteurs ont une valeur patrimoniale et urbaine. Sur la zone Ub, l'objectif est le respect des caractères urbains existants, favoriser la densification, l'attention aux alignements et aux implantations en lien avec les paysages des espaces non bâtis et des jardins, ainsi que des continuités végétales du paysage alentours.

Le règlement vise ici à assurer :

- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes ;
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- La capacité de densification tout en maintenant le cadre de vie commun ;
- L'amélioration des fonctionnements de vie au sein de la zone.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **UB1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- L'exploitation agricole pour la sous-destination « Exploitation forestière » ;
- Les commerces ou activités de services pour la sous destination « commerce de gros » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « industrie ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière pour la sous destination « exploitation agricole » soumises à limitation d'usage listée à l'article Ub2 ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ». La sous destination « artisanat et commerce de détail » est soumise à limitation d'usage listée à l'article Ub2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination « bureau ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article Ub2.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **UB2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière**

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;

- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

L'ensemble des constructions nécessaires à la diversification agricole est autorisé sous réserve de sa complémentarité avec l'activité principale.

##### **Cas des constructions à usage de commerce et activités de services**

La construction à usage de commerce et activités de services, pour la sous destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 300m<sup>2</sup> de surface de vente. Ce seuil est porté à 1000m<sup>2</sup> sur les communes de Lalbenque et Limogne en Quercy.

##### **Cas des constructions à usage d'entrepôt**

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **2.2 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### **2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### **UB3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit. Seul un changement de destination permettant de réaliser un accès à un logement ne disposant pas d'un accès propre pourra être autorisé sous réserve d'être clairement justifié.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

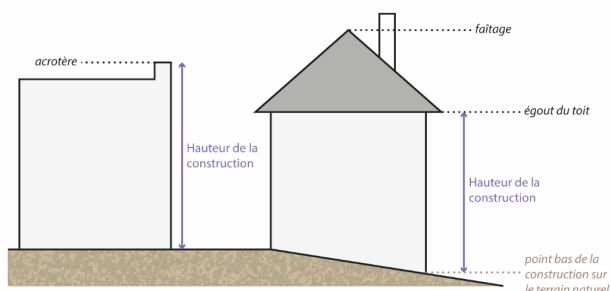
## UB4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

#### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

#### Schéma indicatif



#### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Dans le respect de l'architecture dominante de type « Quercy Blanc » ou « Causse de Limogne », la hauteur du volume principal de la construction principale ne pourra être inférieure à 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

#### Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

#### Cas particuliers n°2

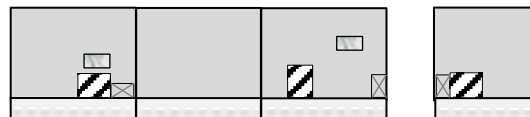
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées à l'alignement, ce dernier sera recherché pour au moins un des bâtiments à construire.

#### Schéma opposable



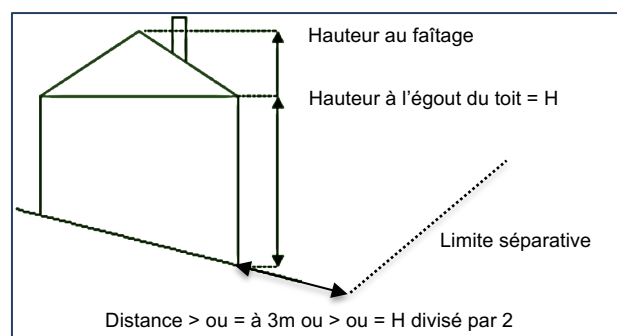
Implantation à l'alignement recherchée

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les trois conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction principale (hors annexe) à implanter ne pourra avoir une distance supérieure à 10m. Ce recul maximal ne s'applique plus si une construction principale existe déjà sur l'unité foncière dans cette bande d'implantation. Le recul maximal s'applique à un point de la construction ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

#### Schéma indicatif



#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

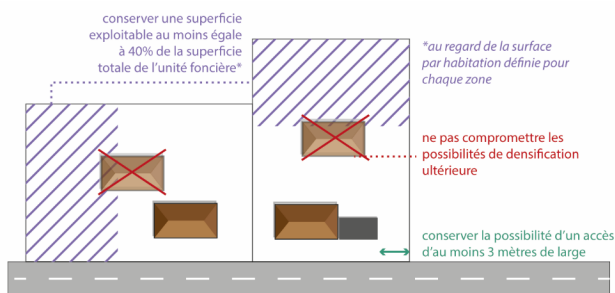
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire

- à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### Règle de surface par habitation

Si une unité foncière peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### Schéma indicatif



### Surface par habitation

Les surfaces par habitation de la zone Ub sont fixées à 1000m<sup>2</sup> de terrain par logement. La règle s'applique donc à partir de la construction sur un terrain au moins égal à 2000m<sup>2</sup> et proportionnellement en suivant.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale si les constructions implantées sur les parcelles mitoyennes sont aussi établies sur au moins une limite séparative latérale. Les constructions peuvent être implantées en retrait de la limite séparative, si ce retrait est présent sur les parcelles mitoyennes. Il sera recherché le respect de la forme urbaine existante par la composition d'un corps de constructions s'inscrivant bien dans cette forme urbaine existante.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

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

### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les constructions réalisées en deuxième rideau, l'implantation sur une limite séparative n'est alors plus obligatoire ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### Surface par habitation

La règle définie au point 4.2 s'applique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

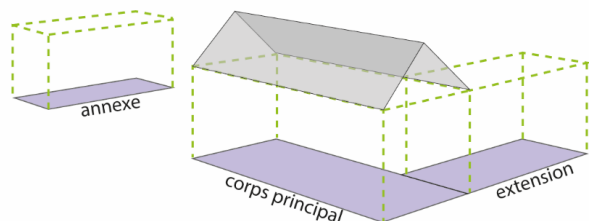
Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum. Ce recul ne s'apprécie qu'entre deux logements séparés mais pas pour un logement et son ou ses annexes. La réalisation d'annexes ne devra pas compromettre l'application des règles de surface par habitation.

### 4.5 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et

les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

### Schéma indicatif



## UB5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Cas spécifiques des rénovations

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles

édictees pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

#### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisée ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

#### Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

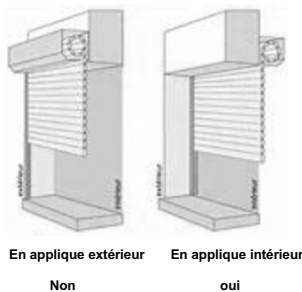
#### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est

particulièrement portée sur les changements de destination ;

- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieure et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

### Schéma indicatif



## 5.5 Cas spécifiques des constructions neuves

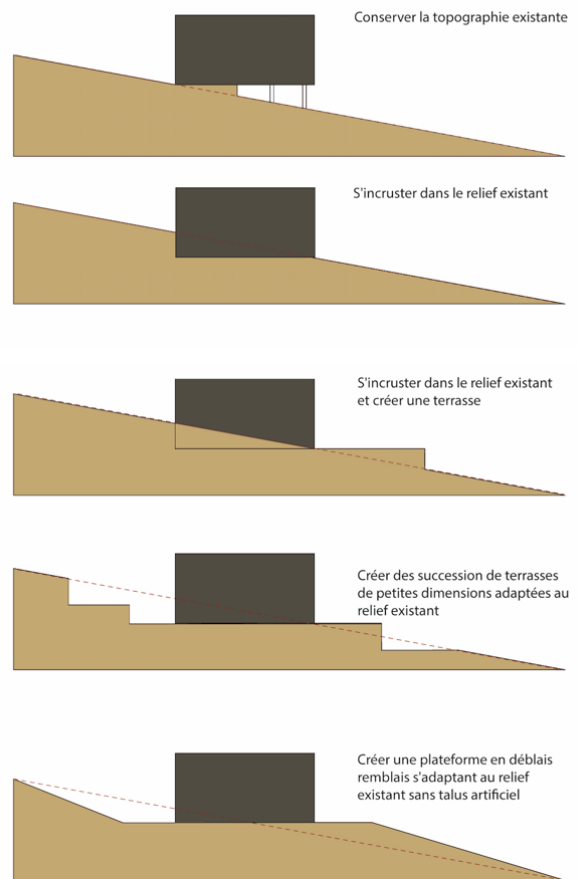
### Principes

Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrit dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.



### Toitures

#### Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Pour les toitures en pente, les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

#### Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :

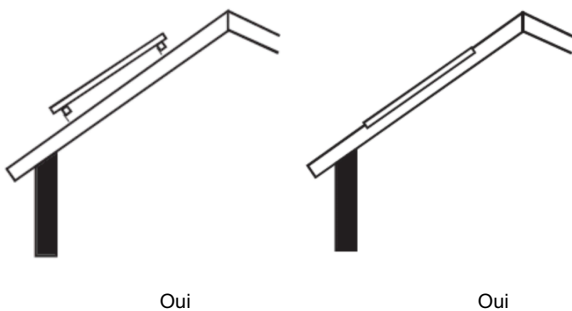
- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.

- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

#### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;
- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

#### **Schéma opposable**

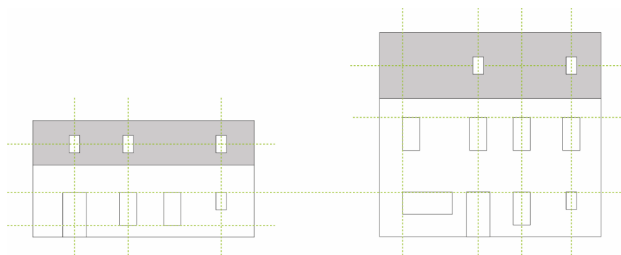


#### **Ouvertures**

##### **Forme :**

- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

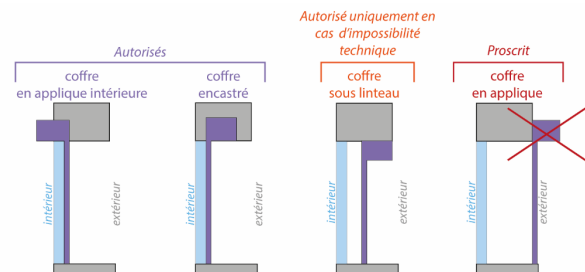
#### **Schéma indicatif**



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;

- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

#### **Schéma indicatif**



#### **Teintes :**

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial. ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

#### **Façades**

##### **Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique ou bois sont autorisées

#### **Teintes des enduits :**

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

## 5.6 Éléments extérieurs

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

## 5.7 Clôtures

### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- Dans le cas d'une clôture réalisée en limite séparative, il sera possible de construire un mur de 2m maximum de hauteur sur 5m maximum de longueur afin de permettre la recherche d'intimité avec la parcelle mitoyenne ;
- Hormis dans le cas précédent, la hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

### Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

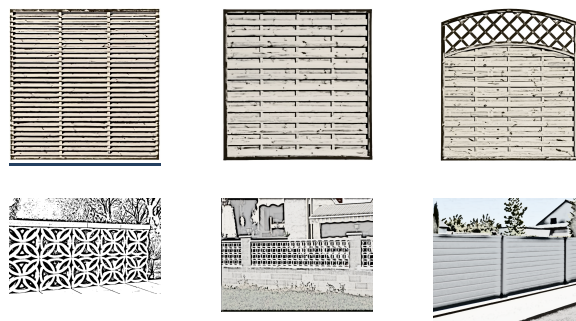
### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

## Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

### Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

## 5.9 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## UB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces protégées

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

### 6.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 40% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

### 6.3 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### 6.4 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier

sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

#### **UB7 STATIONNEMENT**

Une place de stationnement réalisée sur l'unité foncière sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat. Cette disposition ne s'applique que dans le cas de la création d'une construction neuve.

---

### **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

#### **UB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **8.1 Règle générale**

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

##### **8.2 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

#### **UB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **9.1 Eau potable**

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

##### **9.2 Électricité - téléphone**

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

##### **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

###### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

###### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

###### **Récupération des eaux pluviales :**

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

##### **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>c</sub>

U<sub>a</sub>

U<sub>b</sub>

U<sub>c</sub>

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U<sub>c</sub> correspond aux quartiers récents des villes et villages, secteurs résidentiels pavillonnaires. Ces secteurs ont une forte valeur d'accueil, d'intégration et d'inclusivité. Sur la zone U<sub>c</sub>, l'objectif est l'acceptation des divers types d'architecture (commune, innovante, de transition...), l'inscription dans les paysages existants en portant attention au parcellaire et aux lisières paysagères, tout en améliorant le cadre de vie dans sa relation au territoire (liaisons douces, espaces communs...).

Le règlement vise ici à assurer :

- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes ;
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- La capacité de densification tout en maintenant le cadre de vie commun ;
- L'amélioration des fonctionnements de vie au sein de la zone.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Soumis à limitation d'usage
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Soumis à limitation d'usage
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **Uc1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- L'exploitation agricole pour la sous-destination « Exploitation forestière » ;
- Les commerces ou activités de services pour la sous destination « commerce de gros » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie » et « centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière pour la sous destination « exploitation agricole » soumises à limitation d'usage listée à l'article Uc2 ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma ». Les sous destination « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont soumises à limitation d'usage listée à l'article Uc2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations « bureau » et « entrepôt » soumises à limitation d'usage listée à l'article Uc2.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **Uc2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière**

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;

- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

L'ensemble des constructions nécessaires à la diversification agricole est autorisé sous réserve de sa complémentarité avec l'activité principale.

##### **Cas des constructions à usage de commerce et activités de services**

La construction à usage de commerce et activités de services, pour la sous destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de vente.

La construction à usage de commerce et activités de services, pour la sous destination « Restauration » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La construction à usage de commerce et activités de services, pour la sous destination « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Cas des constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire**

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

La construction à usage d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, pour la sous destination « bureau » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **2.2 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### **2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### Uc3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit. Seul un changement de destination permettant de réaliser un accès à un logement ne disposant pas d'un accès propre pourra être autorisé sous réserve d'être clairement justifié.

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Uc4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

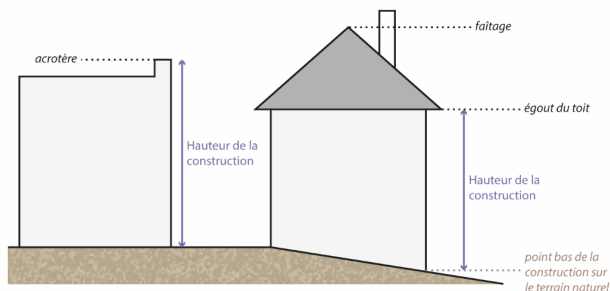
#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### **Schéma indicatif**



##### **Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Dans le respect de l'architecture dominante de type « Quercy Blanc » ou « Causse de Limogne », la hauteur du volume principal de la construction principale ne pourra être inférieure à 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

##### **Cas particuliers n°1**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale

est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

##### **Cas particuliers n°2**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

#### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation**

##### **Règle d'implantation**

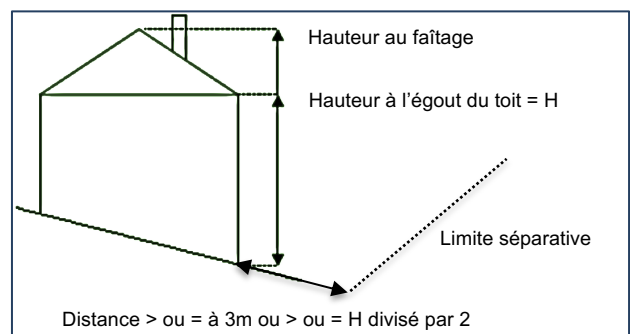
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

##### **Règle générale en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

##### **Schéma indicatif**



##### **Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

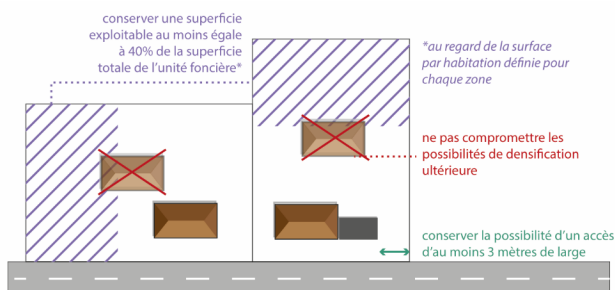
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### Règle de surfaces par habitation

Si une unité foncière peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies ci-dessous, l'implantation d'une construction ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver un accès suffisant d'une largeur au moins égale à 3m ainsi qu'une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### Schéma indicatif



### Surface par habitation

Les surfaces par habitation de la zone Uc sont fixées à 1500m<sup>2</sup> de terrain par logement. La règle s'applique donc à partir de la construction sur un terrain au moins égal à 3000m<sup>2</sup> et proportionnellement en suivant.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;

- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### Surfaces par habitation

La règle définie au point 4.2 s'applique.

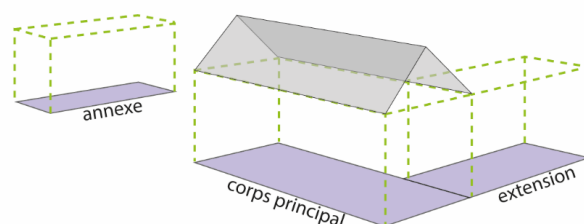
### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum. Ce recul ne s'apprécie qu'entre deux logements séparés mais pas pour un logement et son ou ses annexes. La réalisation d'annexes ne devra pas compromettre l'application des règles de surface par habitation.

### 4.5 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

#### Schéma indicatif



### Uc5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables

ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

## 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

## 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

## 5.4 Cas spécifiques des rénovations

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en

pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

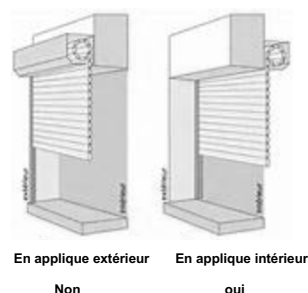
### Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieure et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

### Schéma indicatif



## 5.5 Cas spécifiques des constructions neuves

### Principes

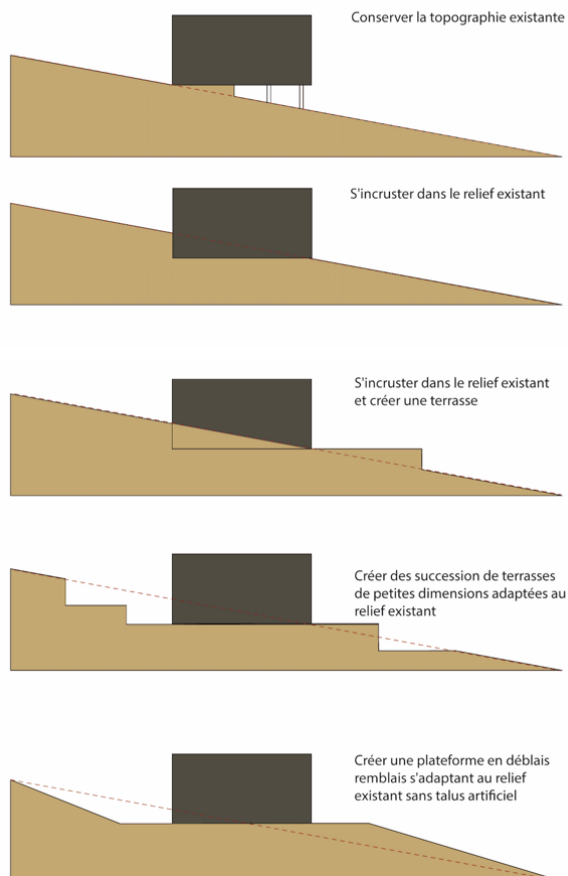
Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles

extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.



### Toitures

#### Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Pour les toitures en pente, les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

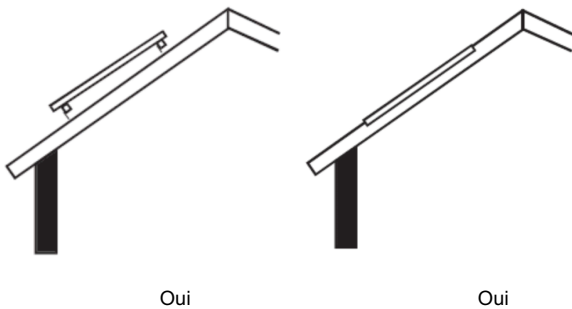
#### Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

#### Règles communes pour toutes les toitures :

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;
- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

### Schéma opposable

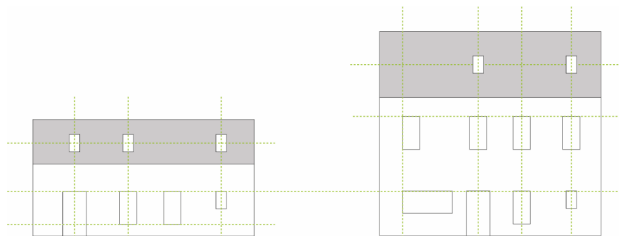


### Ouvertures

#### Forme :

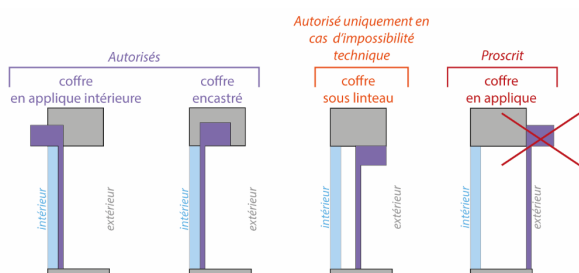
- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

### Schéma indicatif



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

### Schéma indicatif



### Teintes :

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial. ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### Façades

#### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique ou bois sont autorisées

#### Teintes des enduits :

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

### 5.5 Éléments extérieurs

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

## 5.6 Clôtures

### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- Dans le cas d'une clôture réalisée en limite séparative, il sera possible de construire un mur de 2m maximum de hauteur sur 5m maximum de longueur afin de permettre la recherche d'intimité avec la parcelle mitoyenne ;
- Hormis dans le cas précédent, la hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

### Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

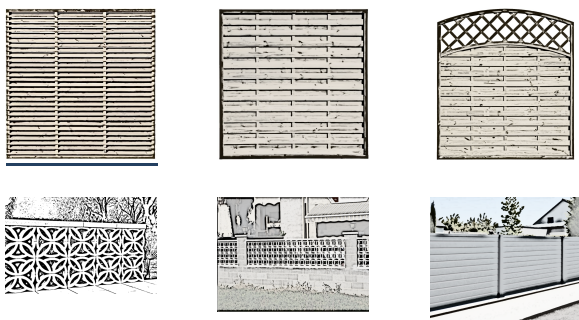
### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

### Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

### Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

## 5.7 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée

dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## UC6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces protégées

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

### 6.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 40% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

### 6.3 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## UA7 STATIONNEMENT

Une place de stationnement réalisée sur l'unité foncière sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat. Cette disposition ne s'applique que dans le cas de la création d'une construction neuve.

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

## UC8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;

- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## **8.2 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## **Uc9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **9.1 Eau potable**

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

### **9.2 Électricité - téléphone**

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

### **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

#### **Terrains d'une superficie inférieure 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

#### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

#### **Récupération des eaux pluviales :**

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

### **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Up correspond aux hameaux constitués anciens à protéger en raison du caractère paysager, architectural, agricole ou écologique. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et identitaire. Sur la zone Up, l'enjeu est d'interdire les constructions neuves, de porter/prêter attention à l'intégration d'annexes, extensions, réhabilitations et changements de destination pour maintenir la forme urbaine dans son enveloppe initiale et sa composition interne et favoriser la réhabilitation et l'évolution du bâti.

Le règlement vise ici à assurer le maintien des formes urbaines et architecturales existantes.

Ua
Ub
Uc
Up

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

---

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### **UP1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- L'exploitation agricole pour la sous-destination « Exploitation forestière » ;
- Les commerces ou activités de services ;
- Les autres activités du secteur secondaire ;

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière pour la sous-destination « exploitation agricole » soumises à limitation d'usage listée à l'article Up2 ;
- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article Up2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **UP2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière**

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.

L'ensemble des constructions nécessaires à la diversification agricole est autorisé sous réserve de sa complémentarité avec l'activité principale.

##### **Cas des constructions à usage d'habitation**

Seules les extensions, aménagement de l'existant et les annexes des habitations existantes sont autorisés.

### **2.2 Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments clos est autorisé vers les sous-destinations suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- L'ensemble des sous-destinations de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Entrepôts.

Il est précisé qu'hormis dans le cas de la destination Habitation, les extensions ne sont pas autorisées après un changement de destination.

### **2.3 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### **2.4 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

#### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### **2.5 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### **UP3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

---

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

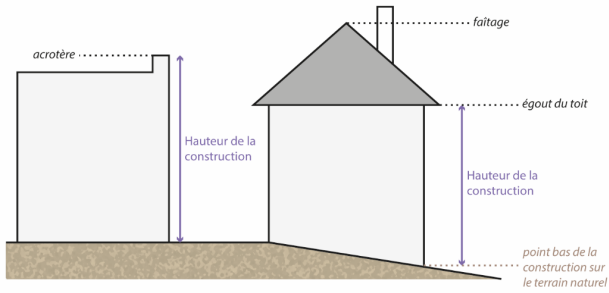
### **UP4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

## Schéma indicatif



### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

### Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

### Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

### Règle d'implantation

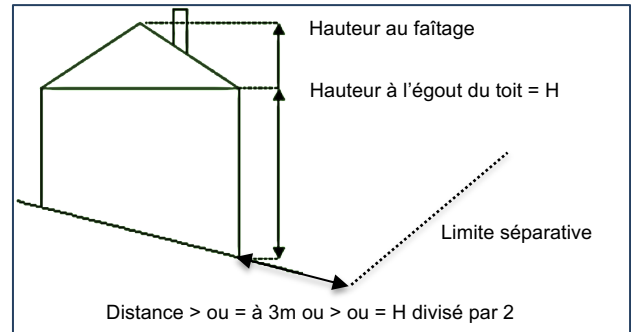
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

## Schéma indicatif



### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

## 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent

PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

#### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### UP5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

#### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

#### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

#### 5.4 Cas spécifiques des rénovations

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

##### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation ou du changement de destination de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

##### Façades :

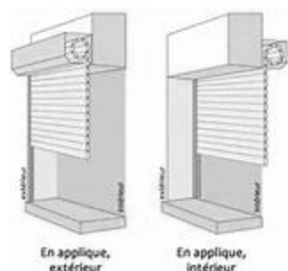
- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;

- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

#### Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

### 5.7 Cas spécifiques des extensions et annexes

Les aménagements, extensions et annexes seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu l'extension d'une toiture en bac acier rouge ou l'extension d'une façade rose.

#### Toitures

##### Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un

module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;

- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

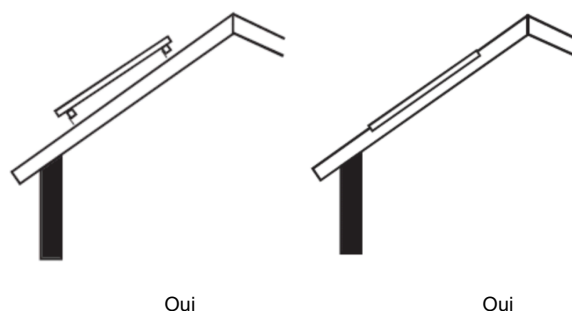
##### Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Les toitures terrasses sont autorisées ;

#### Règles communes pour toutes les toitures :

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;
- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

#### Schéma opposable



#### Ouvertures

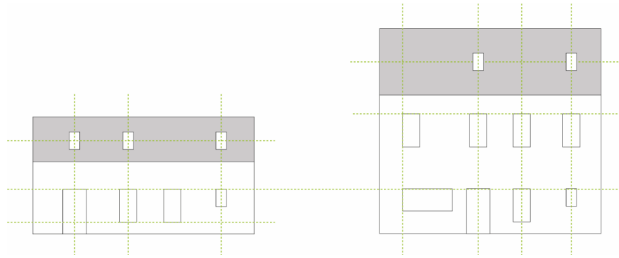
##### Forme :

- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose

d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;

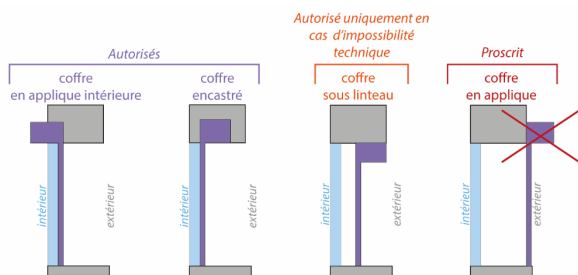
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

### Schéma indicatif



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

### Schéma indicatif



### **Teintes :**

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### **Façades**

#### **Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les

croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.

- Les façades d'aspect métallique sont autorisées mais uniquement pour les abris de jardin.

### **Teintes des enduits :**

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

### **5.6 Éléments extérieurs**

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

### **5.7 Clôtures**

#### **Règle de hauteur :**

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- Dans le cas d'une clôture réalisée en limite séparative, il sera possible de construire un mur de 2m maximum de hauteur sur 5m maximum de longueur afin de permettre la recherche d'intimité avec la parcelle mitoyenne ;
- Hormis dans le cas précédent, la hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

#### **Règle de composition :**

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

### Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

### Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

### 5.8 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture.

### UP6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1 Surfaces protégées

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

#### 6.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

#### 6.3 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### 6.4 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balai, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterné et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaïre, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

### UP7 STATIONNEMENT

Aucune obligation de stationnement par construction n'est imposée, toutefois sur des projets comportant plus de deux logements, le permis devra présenter des solutions évitant la mobilisation des stationnements sur la voie publique

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UP8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

#### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

### UP9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 9.1 Eau potable

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

## **9.2 Électricité - téléphone**

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

## **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

## **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.





## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ubt

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Ubt correspond aux zones strictement incluses dans la trame de la bastide et déjà urbanisées, l'objectif étant de préserver la qualité du bâti.

Le règlement vise ici à assurer :

- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes ;
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- La capacité de densification tout en maintenant le cadre de vie commun ;
- L'amélioration des fonctionnements de vie au sein de la zone.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Autorisé
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### UBT1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- L'exploitation agricole et forestière ;
- Les commerces ou activités de services pour la sous destination « commerce de gros » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous-destination « industrie, entrepôt et centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destination « bureau ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### UBT2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### 2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

##### Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### 2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### UB3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination

des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit. Seul un changement de destination permettant de réaliser un accès à un logement ne disposant pas d'un accès propre pourra être autorisé sous réserve d'être clairement justifié.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

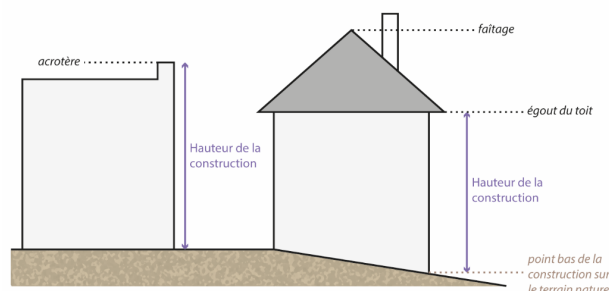
### UBT4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1 Hauteur des constructions

##### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### Schéma indicatif



#### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Dans le respect de l'architecture dominante de type « Quercy Blanc » ou « Causse de Limogne », la hauteur du volume principal de la construction principale ne pourra être inférieure à 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

#### Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

## Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

#### Règle d'implantation

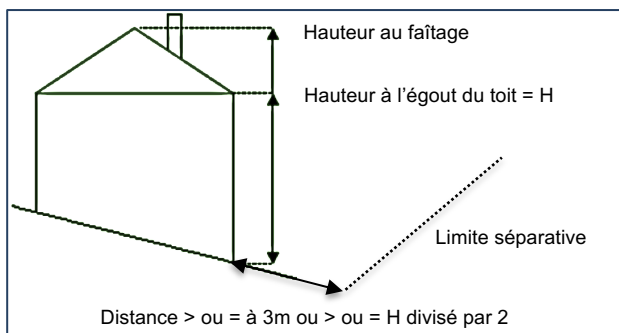
Les constructions doivent être implantées à l'alignement strict de la rue. Afin de conserver la trame de la bastide, l'alignement par rapport à la D35 est imposé. Si la parcelle ne dispose pas d'accès à la RD35, l'alignement se fait à la voie la plus importante.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les trois conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Schéma indicatif



#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les constructions réalisées en deuxième rideau, tel les annexes d'habitation, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement imposée ;
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec l'espace public, dans ce cas, seul l'implantation sur une emprise publique est obligatoire ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement, tel une parcelle desservie par un chemin d'accès. Une division parcellaire visant à

créer ce cas pour éviter de poursuivre un alignement serait interdite ;

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux

constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

#### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

### UBT5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

#### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

#### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptés des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

#### 5.4 Cas spécifiques des rénovations

Tout travaux entrepris sur des édifices viseront à créer une harmonie avec l'ensemble des bâtiments anciens de la bastide.

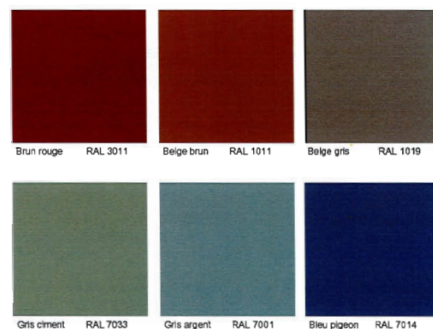
La forme, la pente de la toiture et le matériau de couverture seront respectés ou remplacés par de la tuile plate. En cas de modification ou de surélévation, la forme et la pente de la toiture seront identiques à celles des édifices anciens : à forte pente couverte en tuiles plates ou à la Mansart avec tuile plate sur brisis et tuile canal sur terrassons.

Les couvertures seront en tuiles brun rouge ou lauzes calcaires.

Les lucarnes nouvelles seront créées selon les modèles existants dans le village. Les petites lucarnes maçonnées ou charpentées seront implantées en toiture en respectant la composition de la façade de l'édifice. Les grandes lucarnes ou lucarnes fenières pourront être réalisées sur des bâtiments ou corps de bâtiments s'apparentant à des dépendances agricoles.

Les couleurs de menuiseries autorisées sont celles inscrites dans la palette ci-dessous ou identiques à l'existant.

#### Schéma indicatif



Les façades seront enduites ou en pierre rejointoyée ou en pierre enduite.

La teinte et l'aspect des enduits s'harmoniseront avec ceux de la pierre et des joints des édifices environnants.

Les extensions seront en continuité avec le bâti existant tant dans leur volumétrie, les teintes des matériaux, que dans la proportion des percements et la finition des façades.

#### 5.4 Nouvelles constructions

Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec les édifices anciens par leur volumétrie, des parallélépipèdes simples de 7m de large, leur pente et forme de toiture, la composition de leur façade et l'aspect des matériaux et leur teinte.

Les couvertures seront en tuiles plates épaisses à pureau irrégulier sur les toitures à forte pente et en tuiles-canal sur les toitures à faible pente. Leur teinte sera brun rouge.

Les traitements des façades seront identiques à ceux existants sur les bâtiments anciens : pierre apparente ou enduits finition lissée, talochée ou brossée. La teinte des enduits sera en harmonie avec celle de la pierre et des enduits existants.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes traditionnelles, pas de blanc ou de noir.

La nuance des fenêtres peut être plus claire que celle des contrevents. Les portes peuvent avoir une teinte plus soutenue ou différente.

## Schéma indicatif

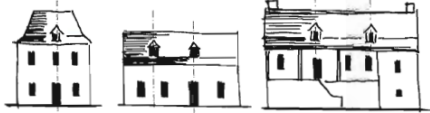


Grande lucarne fenière

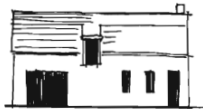
Petite lucarne  
maçonnée,  
Non passante

Petite lucarne  
Charpentée,  
passante

Exemples d'implantations de lucarnes :



Implantation de petites lucarnes, soit axées avec les percements, soit axées avec les trumeaux selon la composition des façades.



Implantation d'une grande lucarne traditionnelle dans un bâtiment de composition dissymétrique sur une partie s'apparentant à une grange

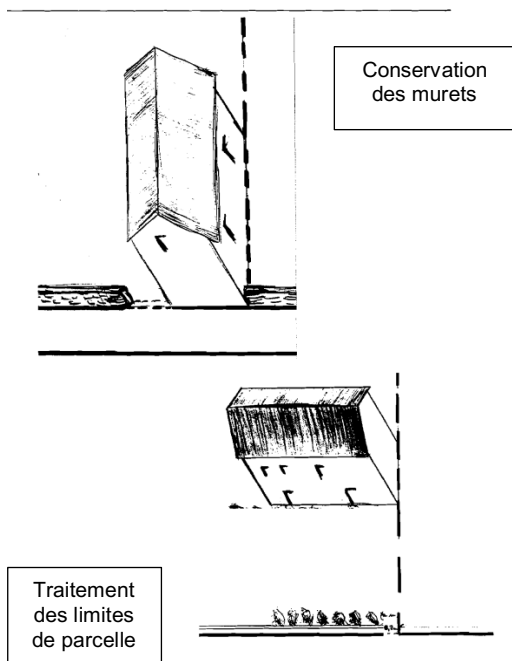
## 5.5 Traitement des limites de parcelles

Les murets existants seront conservés dans leur intégralité ou partiellement lorsque le bâti s'implante en limite de parcelle sur le front bâti.

Les limites de parcelles seront constituées de murets en pierre de 0,70m de hauteur et d'une clôture végétale d'essences feuillues caduques avec une hauteur maximale de 1,20m. Les grillages ne sont pas autorisés.

Les bâtiments à construire, y compris terrasses et annexes, s'adapteront précisément au terrain naturel. Si des raccordements au terrain naturel sont nécessaires, les talus présenteront une pente maximale de 30%.

### Schéma indicatif



## 5.6 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## UBT6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces protégées

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

### 6.2 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterné et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaïre, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunellier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseillier, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## UBT7 STATIONNEMENT

Non réglementé

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

## UBT8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## **8.2 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## **Uc9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **9.1 Eau potable**

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

### **9.2 Électricité - téléphone**

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

### **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

#### **Terrains d'une superficie inférieure 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

#### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

#### **Récupération des eaux pluviales :**

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

### **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.





## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uep

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Uep correspond aux secteurs urbanisés à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

Le règlement vise ici à faciliter l'implantation de ces équipements.

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

---

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### UE1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### UE2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### **2.1 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### **2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### UE3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui

présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### UE4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1 Eau potable**

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

#### **4.2 Électricité - téléphone**

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

#### **4.3 Assainissement des eaux pluviales**

##### **Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

##### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

#### **4.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.





## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Ux1 correspond aux secteurs urbanisés à vocation d'activités, de commerces et services.

Le règlement vise ici à assurer :

- Le maintien et la poursuite des activités existantes ;
- L'installation en densification et remplacement d'activités nouvelles ;
- Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité ;
- L'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Soumis à limitation d'usage
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Autorisé
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Ux-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de Commerce et activités de services pour les sous-destinations « restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma » ;
- Les constructions à usage d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire pour la sous-destination « Centre de congrès et d'exposition » ;

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail et commerce de gros » soumises à limitation d'usage listée à l'article Ux-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à usage d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire pour les sous-destination « industrie, entrepôt et bureau ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### Ux-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage de commerce et activités de services**

Les constructions à usage « d'artisanat » sont autorisées sans limitation de surface. La construction à usage de commerce est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 1000m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### **Cas des constructions à usage de commerce et activités de services**

Les constructions à usage « de commerce de gros » sont autorisées sans limitation de surface sous réserve de ne pas dépasser 1000m<sup>2</sup> de surface de vente.

## 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

## 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

## 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### Ux-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ux-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

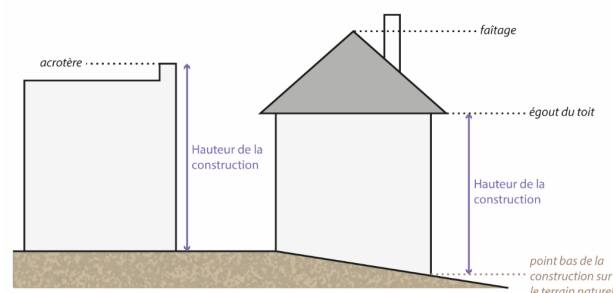
#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### **Schéma indicatif**



##### **Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient

cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

### Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

### Règle d'implantation

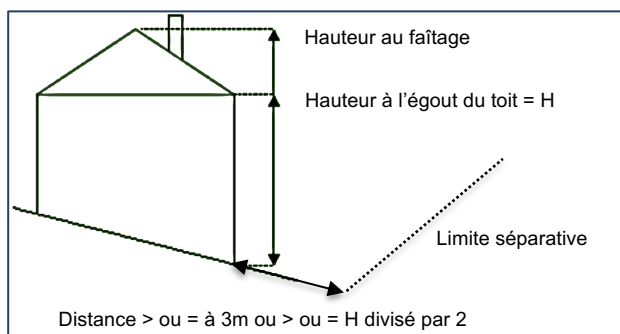
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### Schéma indicatif



### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

## 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

## Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

## 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

## Ux-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Toitures

Les teintes autorisées sont celles inscrites dans les palettes de teintes annexées au présent règlement.

### 5.5 Façades

#### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés.

#### Teintes des enduits :

Les teintes autorisées sont celles inscrites dans les palettes de teintes annexées au présent règlement.

#### Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
- Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

### 5.6 Clôtures

#### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

#### Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

#### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

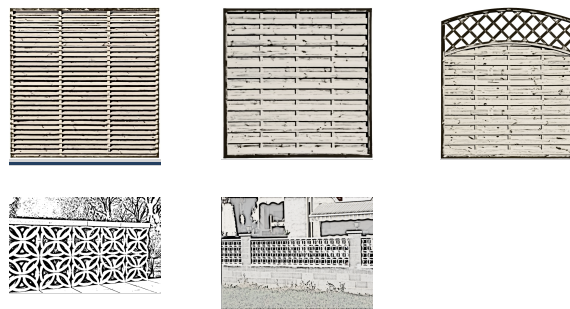
#### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

#### Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

#### Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

### 5.7 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

### Ux-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 6.1 Surfaces protégées

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

#### 6.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

#### 6.3 Essences privilégiés

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

## 6.4 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaïre, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## Ux-7 STATIONNEMENT

### **Constructions concernées :**

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> ;
- les changements de destination de constructions existantes.

### **Obligations de réalisation de stationnement :**

Il sera possible de réaliser plus de stationnement dans le cas de l'utilisation de revêtements perméables. Hormis dans le cas de l'utilisation d'abris photovoltaïques, il sera planté un arbre pour quatre stationnements à minima.

Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de stationnement à réaliser :

- Activités industrielles, entrepôts et bureaux : 1 place de stationnement par poste de travail ;
- Artisanat et commerce de détail et commerce de gros : 1 place de stationnement par poste de travail
- Bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

## **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

## Ux-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## Ux1-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **9.1 Eau potable**

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

### **9.2 Électricité - téléphone**

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

### **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

#### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

#### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

### **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUa correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des centres-bourgs et centres anciens des villages, ainsi que dans la continuité des hameaux anciens denses des communes qui composent le territoire. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et identitaire. L'objectif est le respect des caractères architecturaux et urbains existants, l'attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements, aux implantations

Le règlement vise ici à assurer :

- la greffe de quartiers nouveaux aux formes urbaines et architecturales existantes ;
- le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- la qualité des fonctionnements de vie au sein de la zone.

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Ue
Ux
AUa

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

---

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### AUA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les commerces et activités de services pour la sous-destination « Commerce de gros » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « industrie ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités pour les sous-destinations « Restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement touristique et hôtelier et cinéma ». La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AUa2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la sous destinations de « bureau ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AUa2.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### AUA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail**

La construction à usage de commerce et activités de services, pour la sous destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 300m<sup>2</sup> de surface de vente. Ce seuil est porté à 1000m<sup>2</sup> sur les communes de Lalbenque et Limogne en Quercy.

##### **Cas des constructions d'entrepôt**

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les extensions sont soumises au même seuil de surface. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra

être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **2.2 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### **2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

#### **2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### AUA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

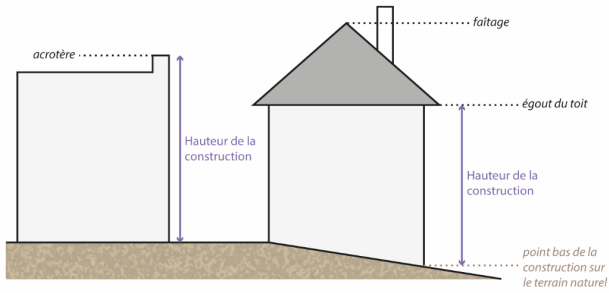
### AUA4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

## Schéma indicatif



### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Dans le respect de l'architecture dominante de type « Quercy Blanc » ou « Causse de Limogne », la hauteur du volume principal de la construction principale ne pourra être inférieure à 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

### Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

### Cas particuliers n°2

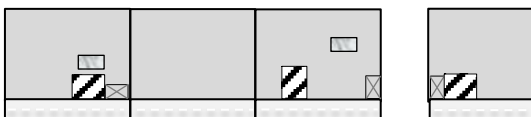
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement s'il est présent sur les parcelles mitoyennes. Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement, si ce retrait est présent sur les parcelles mitoyennes. Il sera recherché le respect de la forme urbaine existante par la composition d'un corps de constructions s'inscrivant bien dans cette forme urbaine existante.

### Schéma indicatif



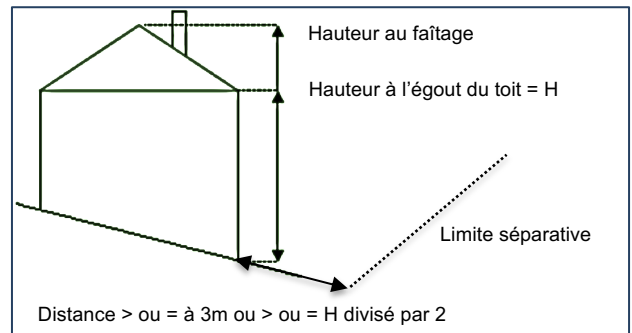
Implantation à l'alignement obligatoire

## Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### Schéma indicatif



### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les constructions réalisées en deuxième rideau, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement imposée ;
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec l'espace public, dans ce cas, seul l'implantation sur une emprise publique est obligatoire ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement, tel une parcelle desservie par un chemin d'accès. Une division parcellaire visant à créer ce cas pour éviter de poursuivre un alignement serait interdite ;
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20 % ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

#### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale si les constructions implantées sur les parcelles mitoyennes sont aussi établies sur au moins une limite séparative latérale. Les constructions peuvent être implantées en retrait de la limite séparative, si ce retrait est présent sur les parcelles mitoyennes. Il sera recherché le respect de la forme urbaine existante par la composition d'un corps de constructions s'inscrivant bien dans cette forme urbaine existante.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les constructions réalisées en deuxième rideau, l'implantation sur une limite séparative n'est alors plus obligatoire ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistant sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux

constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

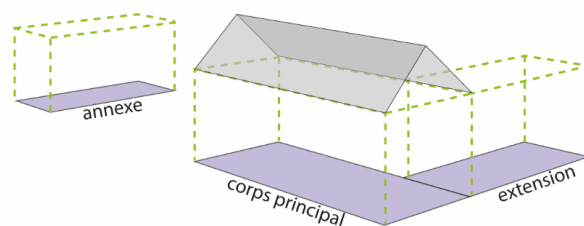
#### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum. Ce recul ne s'apprécie qu'entre deux logements séparés mais pas pour un logement et son ou ses annexes. La réalisation d'annexes ne devra pas compromettre l'application des règles de surface par habitation.

#### 4.5 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

#### Schéma indicatif



### AUA5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

#### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute

demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup> et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Cas spécifiques des rénovations

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

#### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

#### Façades :

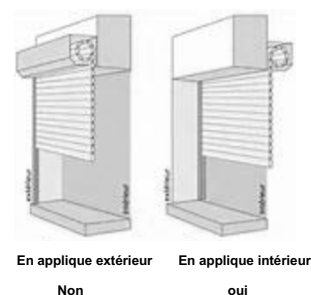
- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;

- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieure et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

#### Schéma indicatif



### 5.5 Cas spécifiques des constructions neuves

#### Principes

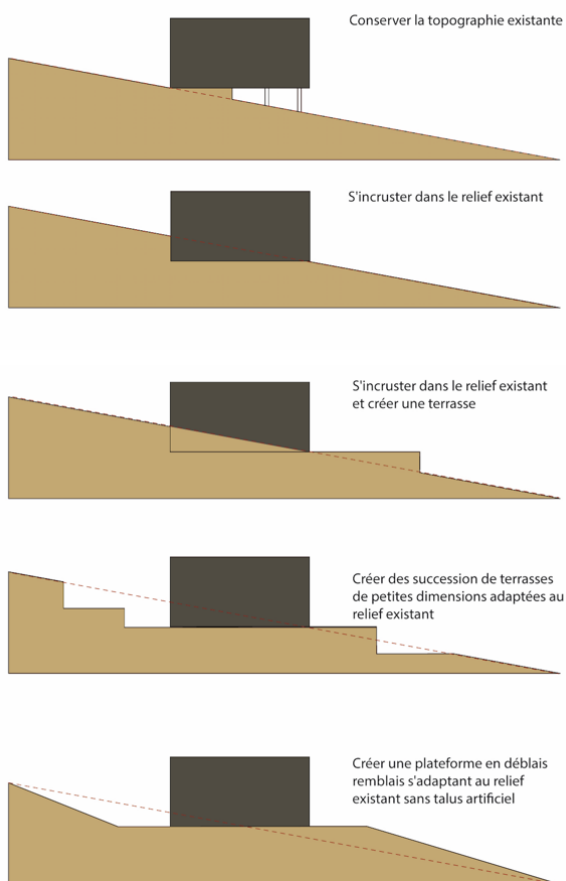
Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

#### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des

dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.



## Toitures

### Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;

- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

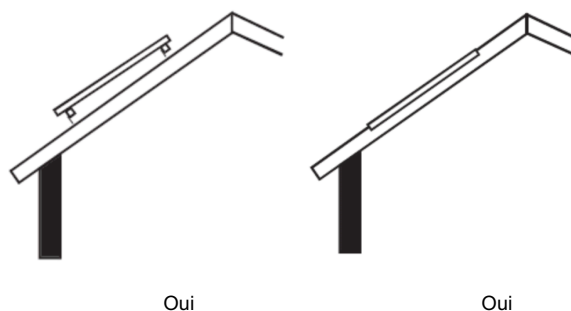
### Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

### Règles communes pour toutes les toitures :

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;
- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

### Schéma opposable

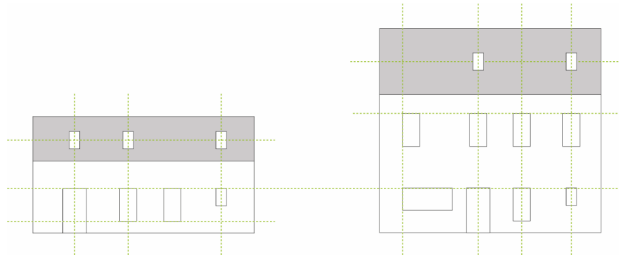


## Ouvertures

### Forme :

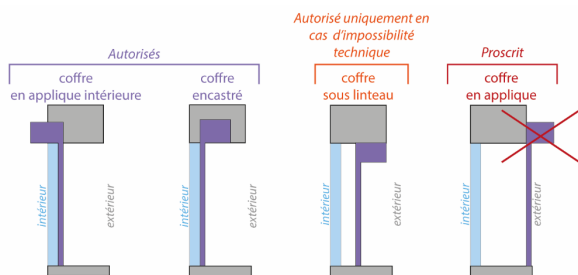
- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

## Schéma indicatif



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

## Schéma indicatif



## Teintes :

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial. ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

## Façades

### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites sauf pour les abris de jardins dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

## Teintes des enduits :

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

## 5.6 Éléments extérieurs

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

## 5.7 Clôtures

### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- Dans le cas d'une clôture réalisée en limite séparative, il sera possible de construire un mur de 2m maximum de hauteur sur 5m maximum de longueur afin de permettre la recherche d'intimité avec la parcelle mitoyenne ;
- Hormis dans le cas précédent, la hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

### Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;

- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

#### **Cas de murets de pierre naturelle :**

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

#### **Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :**

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

#### **Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

#### **5.10 Éléments protégés :**

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

#### **AUA6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **6.1 Surfaces protégées**

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

##### **6.2 Essences privilégiées**

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

##### **6.3 Haies**

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier,

Philare, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

#### **AUA7 STATIONNEMENT**

##### **7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement**

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat.

##### **7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :**

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- De 40m<sup>2</sup> de surface de bureau ;
- De 25 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

##### **7.3 Stationnement ouvert au public**

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés.

### **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **AUA8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **8.1 Règle générale**

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

##### **8.2 Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

#### **AUA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **9.1 Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé

au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## **9.2 Électricité - téléphone**

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

## **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

### **Récupération des eaux pluviales :**

Pour chaque construction neuve à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

## **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux
AUa
AUb

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUb correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des faubourgs des villes, quartiers et mas de villages, hameaux anciens plutôt lâches. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et urbaine.

Le règlement vise ici à :

- la greffe de quartiers nouveaux aux formes urbaines et architecturales existantes ;
- le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- la qualité des fonctionnements de vie au sein de la zone.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **AUb1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les commerces et activités de services pour la sous-destination « Commerce de gros » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous destination « industrie ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités pour les sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement touristique et hôtelier et cinéma ». Les sous-destination « Artisanat et commerce de détail et restauration » sont soumises à limitation d'usage listée à l'article AUb2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations de « bureau et centre de congrès et d'exposition ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AUb2.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **AUb2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail et restauration**

La construction à usage de commerce et activités de services, pour les sous-destination « Artisanat et commerce de détail et restauration » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de vente ou de surface de services pour la sous-destination restauration.

##### **Cas des constructions à d'entrepôt**

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les extensions sont soumises au même seuil de surface. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;

- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **2.2 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### **2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

#### **2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **AUb3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

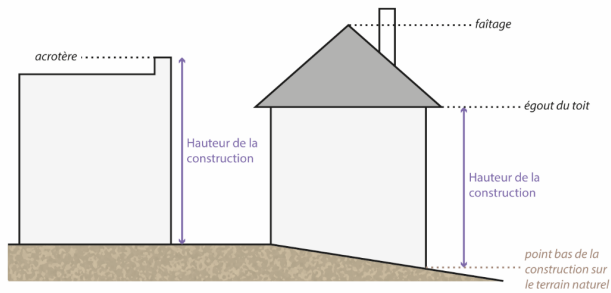
### **AUb4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

## Schéma indicatif



### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Dans le respect de l'architecture dominante de type « Quercy Blanc » ou « Causse de Limogne », la hauteur du volume principal de la construction principale ne pourra être inférieure à 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

### Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtiage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

### Cas particuliers n°2

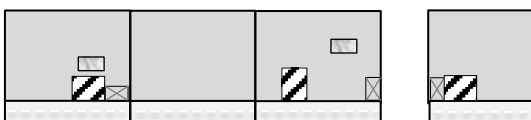
Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Pour les parcelles mitoyennes de deux constructions implantées à l'alignement, ce dernier sera recherché pour au moins un des bâtiments à construire.

### Schéma opposable



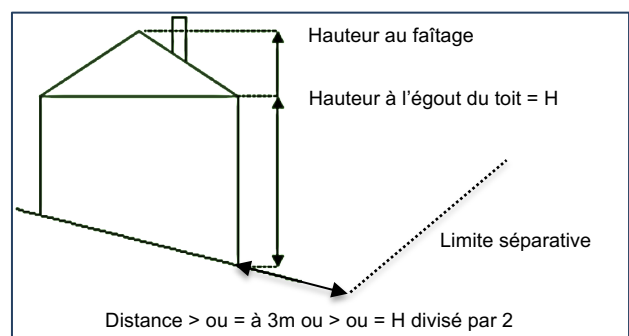
Implantation à l'alignement recherché

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les trois conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction principale (hors annexe) à implanter ne pourra avoir une distance supérieure à 10m. Ce recul maximal ne s'applique plus si une construction principale existe déjà sur l'unité foncière dans cette bande d'implantation. Le recul maximal s'applique à un point de la construction ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

### Schéma indicatif



### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

## 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale si les

constructions implantées sur les parcelles mitoyennes sont aussi établies sur au moins une limite séparative latérale. Les constructions peuvent être implantées en retrait de la limite séparative, si ce retrait est présent sur les parcelles mitoyennes. Il sera recherché le respect de la forme urbaine existante par la composition d'un corps de constructions s'inscrivant bien dans cette forme urbaine existante.

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les constructions réalisées en deuxième rideau, l'implantation sur une limite séparative n'est alors plus obligatoire ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

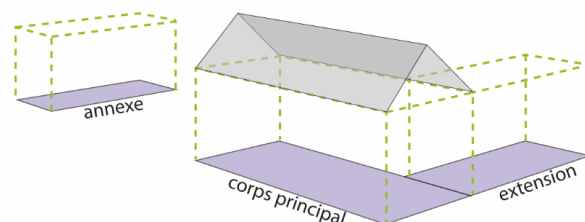
## 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum. Ce recul ne s'apprécie qu'entre deux logements séparés mais pas pour un logement et son ou ses annexes. La réalisation d'annexes ne devra pas compromettre l'application des règles de surface par habitation.

### 4.5 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

### Schéma indicatif



## AU5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Cas spécifiques des rénovations

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

#### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaînes d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

#### Façades :

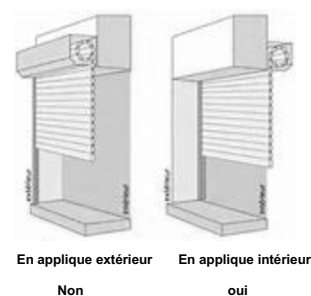
- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;

- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieure et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

#### Schéma indicatif



### 5.5 Cas spécifiques des constructions neuves

#### Principes

Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

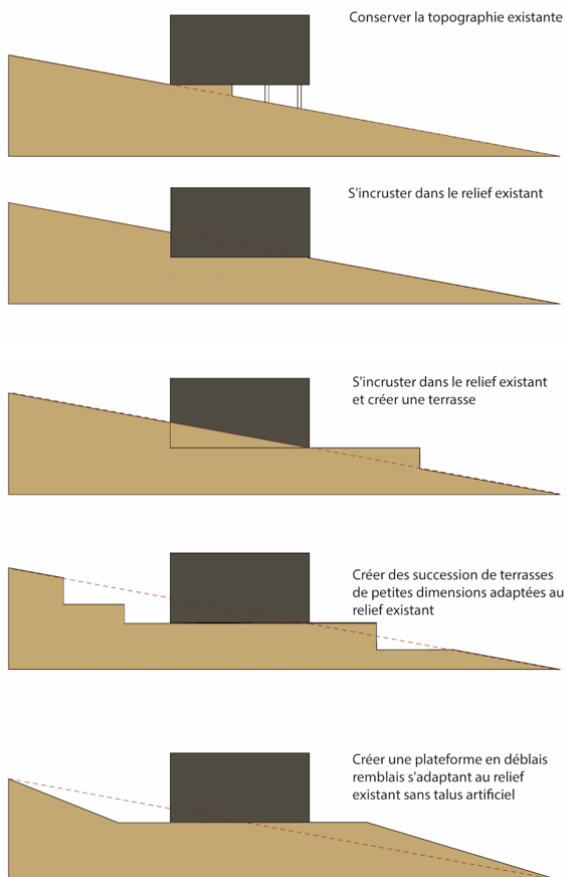
#### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus

végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;

- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.



## Toitures

### Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente de minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

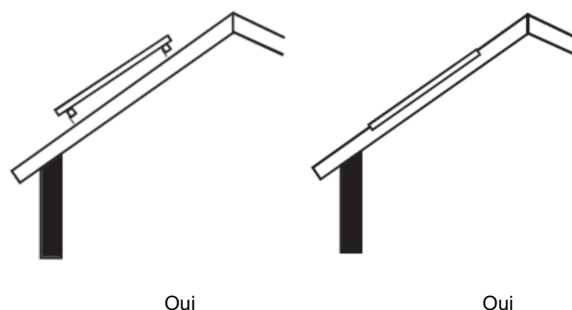
### Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

### Règles communes pour toutes les toitures :

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;
- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

### Schéma opposable

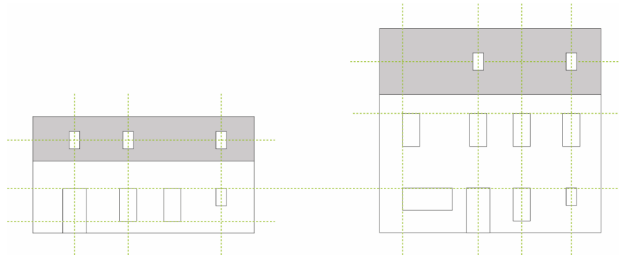


## Ouvertures

### Forme :

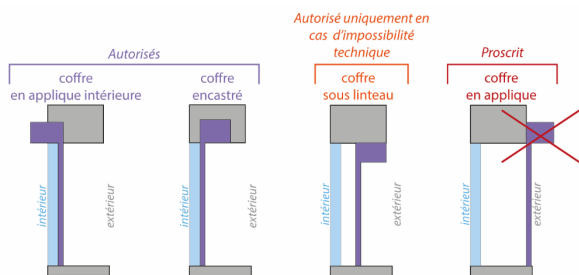
- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

## Schéma indicatif



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

## Schéma indicatif



### **Teintes :**

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial. ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### **Façades**

#### **Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique ou bois sont autorisées

### **Teintes des enduits :**

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

### **5.6 Éléments extérieurs**

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

### **5.7 Clôtures**

#### **Règle de hauteur :**

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- Dans le cas d'une clôture réalisée en limite séparative, il sera possible de construire un mur de 2m maximum de hauteur sur 5m maximum de longueur afin de permettre la recherche d'intimité avec la parcelle mitoyenne ;
- Hormis dans le cas précédent, la hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

#### **Règle de composition :**

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

#### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;

- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

#### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou renouvelés à l'identique.

#### Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

#### Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

#### 5.11 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel de l'architecture.

#### AUB6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

##### 6.1 Surfaces protégées

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

##### 6.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 40% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

##### 6.3 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

##### 6.4 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la

nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balai, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterné et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaïre, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunellier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

#### AUB7 STATIONNEMENT

##### 7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat.

##### 7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- De 40m<sup>2</sup> de surface de bureau ;
- De 25 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

##### 7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés.

#### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### AUB8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

##### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des

aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## **AUB9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **9.1 Eau potable**

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

### **9.2 Électricité - téléphone**

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

### **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

#### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

#### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

#### **Récupération des eaux pluviales :**

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

### **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUc

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUc correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des hameaux et des villages ou des réseaux.

Le règlement vise ici à assurer :

- la création de quartier résidentiel inclusif ;
- le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- le respect de l'intégration paysagère.

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Ue
Ux
AUa
AUb
AUc

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Soumis à limitation d'usage
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

---

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### AUC1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les commerces et activités de services pour la sous-destination « Commerce de gros » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous destinations « industrie et centre de congrès ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités pour les sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement touristique et hôtelier et cinéma ». Les sous-destinations « Restauration et artisanat et commerce de détail » sont soumises à limitation d'usage listée à l'article AUC2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour la destination de « bureau ». La sous destination « entrepôt » est soumise à limitation d'usage listée à l'article AUC2.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### AUC2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail et restauration**

La construction à usage de commerce et activités de services, pour les sous-destination « Artisanat et commerce de détail et restauration » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de vente ou de surface de services pour la sous-destination restauration.

##### **Cas des constructions à d'entrepôt**

La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les extensions sont soumises au même seuil de surface. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra

être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **2.2 Droit de préemption**

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### **2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

#### **2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation**

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### AUC3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### AUC4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

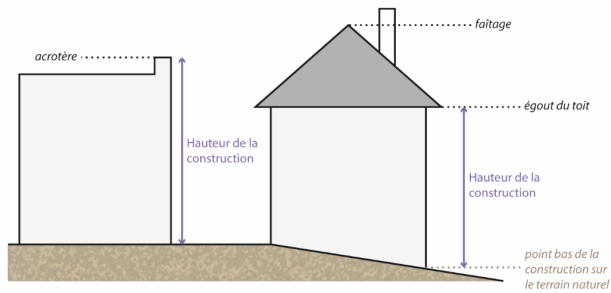
#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

## Schéma indicatif



### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Dans le respect de l'architecture dominante de type « Quercy Blanc » ou « Causse de Limogne », la hauteur du volume principal de la construction principale ne pourra être inférieure à 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

### Cas particuliers n°1

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

### Cas particuliers n°2

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

### Règle d'implantation

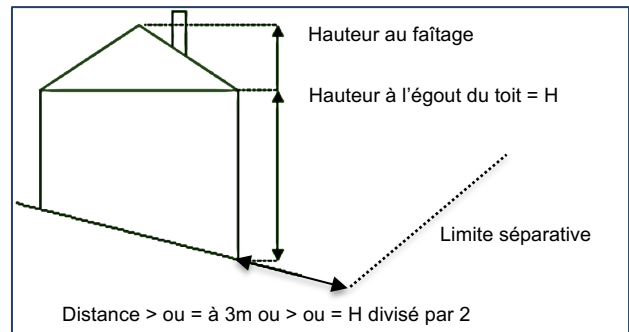
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

## Schéma indicatif



### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

## 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent

PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

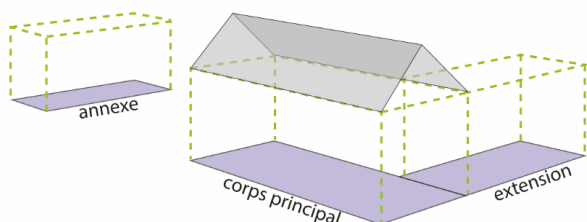
#### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum. Ce recul ne s'apprécie qu'entre deux logements séparés mais pas pour un logement et son ou ses annexes. La réalisation d'annexes ne devra pas compromettre l'application des règles de surface par habitation.

#### 4.5 Volumétrie

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

#### Schéma indicatif



## UC5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, AUC5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Cas spécifiques des rénovations

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

#### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de

surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;

- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

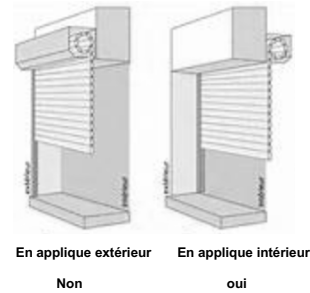
#### Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

#### Schéma indicatif



### 5.5 Cas spécifiques des constructions neuves

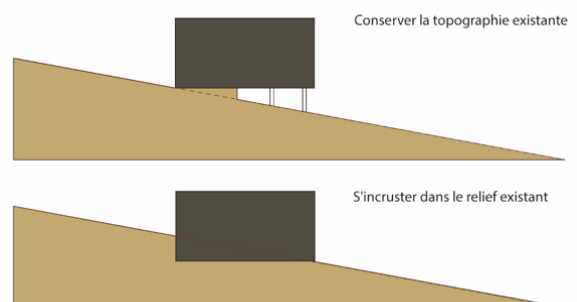
#### Principes

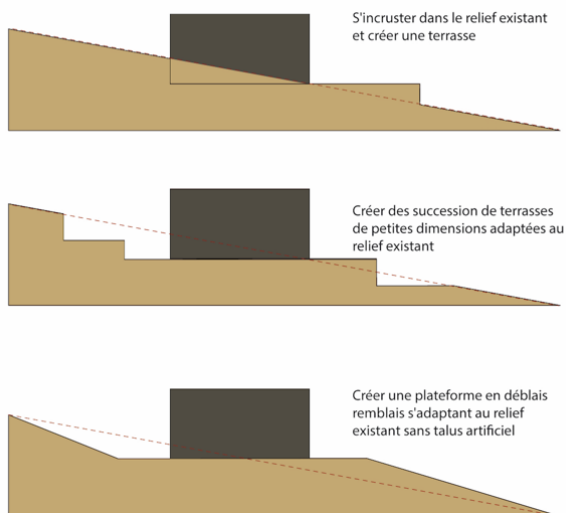
Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

#### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.





## Toitures

### Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

### Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

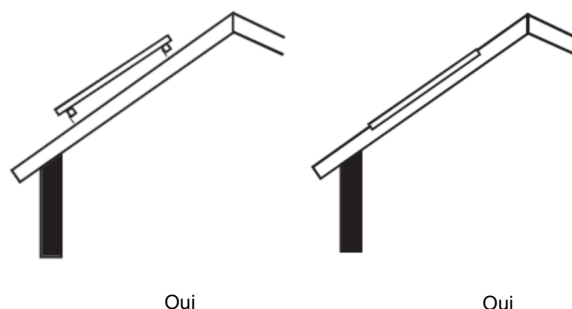
### Règles communes pour toutes les toitures :

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et

composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;

- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

### Schéma opposable

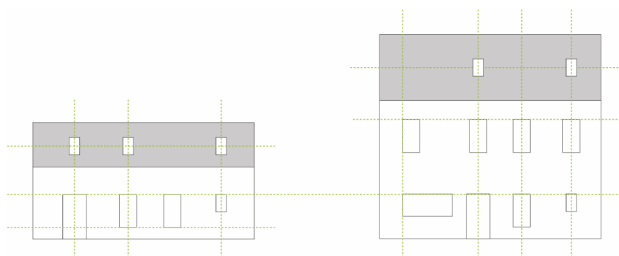


## Ouvertures

### Forme :

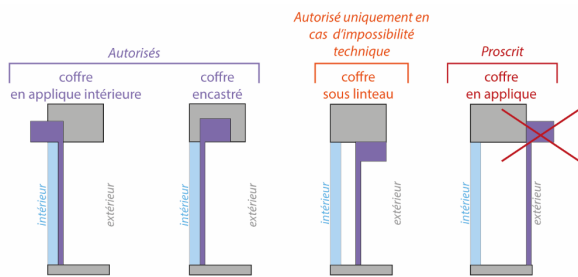
- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

### Schéma indicatif



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

## Schéma indicatif



### Teintes :

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial. ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### Façades

#### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique ou bois sont autorisées

#### Teintes des enduits :

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

### 5.5 Éléments extérieurs

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être

contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

### 5.6 Clôtures

#### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- Dans le cas d'une clôture réalisée en limite séparative, il sera possible de construire un mur de 2m maximum de hauteur sur 5m maximum de longueur afin de permettre la recherche d'intimité avec la parcelle mitoyenne ;
- Hormis dans le cas précédent, la hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

#### Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

#### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

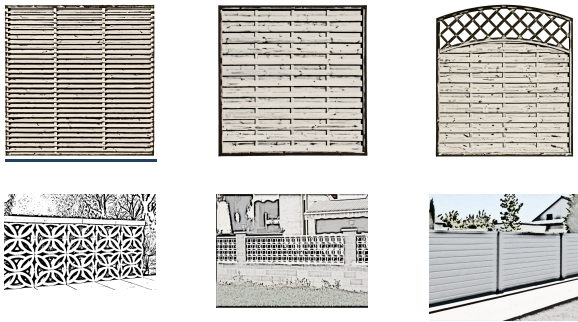
#### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

#### Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

## Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

### 5.8 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## AUC6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces protégées

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

### 6.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur chaque lot ou parcelle, 40% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. La surface devra être conforme aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

### 6.3 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### 6.4 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaïre, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## AUC7 STATIONNEMENT

### 7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat.

### 7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- De 40m<sup>2</sup> de surface de bureau ;
- De 25 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

### 7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés.

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

## AUC8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### 8.2 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## AUC9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

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

raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

#### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

#### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

#### **Récupération des eaux pluviales :**

Pour chaque construction neuve à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

### **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur AUx1 correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités, de commerces et de services.

Le règlement ici vise à assurer :

- l'installation, le renouvellement ou le remplacement d'activités ;
- les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité ;
- l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Ue
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Soumis à limitation d'usage
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Autorisé
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### AUX-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de Commerce et activités de services pour les sous-destinations « restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma » ;
- Les constructions à usage d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire pour la sous-destination « Centre de congrès et d'exposition » ;

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail et commerce de gros » soumises à limitation d'usage listée à l'article Ux-2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à usage d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire pour les sous-destination « industrie, entrepôt et bureau ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### AUX-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Les constructions à usage « d'artisanat » sont autorisées sans limitation de surface. La construction à usage de commerce est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 1000m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### Cas des constructions à usage de commerce et activités de services

Les constructions à usage « de commerce de gros » sont autorisées sans limitation de surface sous réserve de ne pas dépasser 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur les communes de Lalbenque et Limogne en Quercy et 300m<sup>2</sup> sur les autres communes

#### 2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

### 2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

#### Permis de démolir

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### Édification de clôture

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

### 2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### 2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### AUX-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### AUX-4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

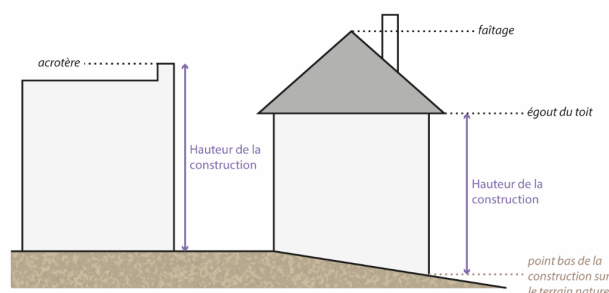
#### 4.1 Hauteur des constructions

##### Règles concernant la mesure de la hauteur

##### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### Schéma indicatif



### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

### Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

#### Règle d'implantation

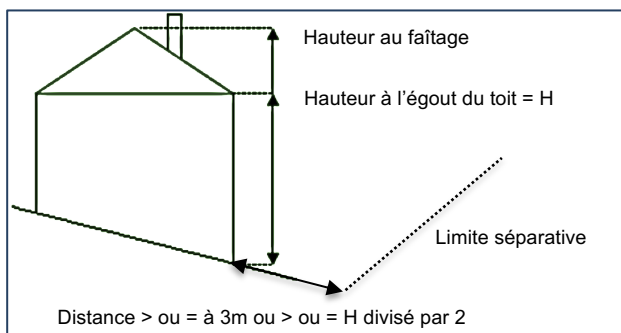
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Schéma indicatif



#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

### AUX-5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

## 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

## 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

## 5.4 Toitures

Les teintes autorisées sont celles inscrites dans les palettes de teintes annexées au présent règlement.

## 5.5 Façades

### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les bardages d'aspect métallique sont autorisés.

### Teintes des enduits :

Les teintes autorisées sont celles inscrites dans les palettes de teintes annexées au présent règlement.

### Règle spécifique :

- Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
- Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

## 5.6 Clôtures

### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
- Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.

### Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;

- L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
- Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
- Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

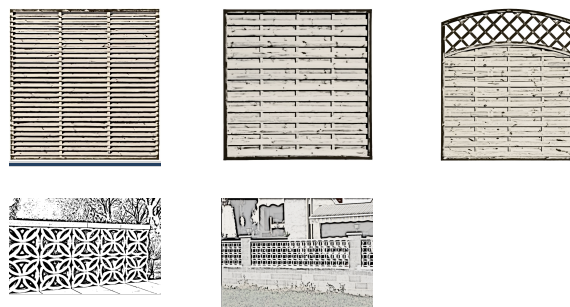
### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique.

### Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

- Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle.

### Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

## 5.8 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

### **6.1 Surfaces protégées**

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

### **6.2 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée.

### **6.3 Essences privilégiées**

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### **6.4 Haies**

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## **AUX-7 STATIONNEMENT**

### **Constructions concernées :**

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> ;
- les changements de destination de constructions existantes.

### **Obligations de réalisation de stationnement :**

Il sera possible de réaliser plus de stationnement dans le cas de l'utilisation de revêtements perméables. Hormis dans le cas de l'utilisation d'abris photovoltaïques, il sera planté un arbre pour quatre stationnements à minima.

Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de stationnement à réaliser :

- Activités industrielles, entrepôts et bureaux : 1 place de stationnement par poste de travail ;
- Artisanat et commerce de détail et commerce de gros : 1 place de stationnement par poste de travail
- Bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **AUX-8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **8.1 Règle générale**

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## **AUX-9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **9.1 Eau potable**

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

### **9.2 Électricité - téléphone**

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

### **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

#### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

#### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

### **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur 2AU correspond à un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une aménée de réseaux mais aussi à une modification du présent PLUI, sauf pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Lors de cette modification, sont précisées toutes les règles s'appliquant à la zone.

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Ue
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx
2AU

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

---

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### **2AU-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de Commerce et activités de services ;
- Les constructions à usage d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire ;

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.





## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Favoriser l'exploitation agricole ;
- Faciliter l'intégration paysagère des constructions ;
- Permettre l'évolution du bâti existant ;
- Définir les conditions des changements de destination

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Autorisé
Exploitation forestière	Autorisé
<b>Habitation</b>	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx
2AU
A

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **A1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article A2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut ici entendre par locaux accessoires l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les constructions agrivoltaïques dans le respect du décret n°2024-318 du 8 avril 2024 et sous réserve d'être compatible avec l'activité agricole et de respecter les sensibilités paysagères du lieu ;
- Les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est liée à l'exploitation agricole et ne constitue pas l'activité majeure. Il est fait référence au camping à la ferme ou à l'exploitation d'un gîte rural ;
- Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole ;
- Les maisons de chasse ;
- Les abris légers d'animaux domestiques ou d'élevage.

### **A2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole.

#### **2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

#### **2.3 Extension des constructions**

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI sans dépasser 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.

#### **2.4 Annexes d'habitation**

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m<sup>2</sup> maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m<sup>2</sup> par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas réglementée.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 150m<sup>2</sup> maximum.

Les annexes ne pourront pas être aménagées afin de recevoir une nouvelle unité de logement.

#### **2.5 Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé vers les sous-destinations suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- L'ensemble des sous-destinations de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Entrepôts.

#### **2.6 Éléments et secteurs de paysage protégés**

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

#### **2.6 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

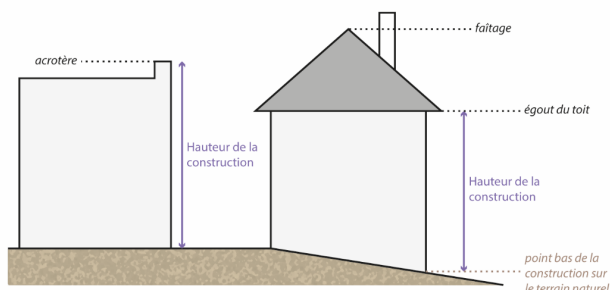
### A4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1 Hauteur des constructions

##### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### Schéma indicatif



##### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 20 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

##### Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Les éléments techniques secondaires d'un bâtiment d'exploitation agricole peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée (cas des silos par exemple).

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

#### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement

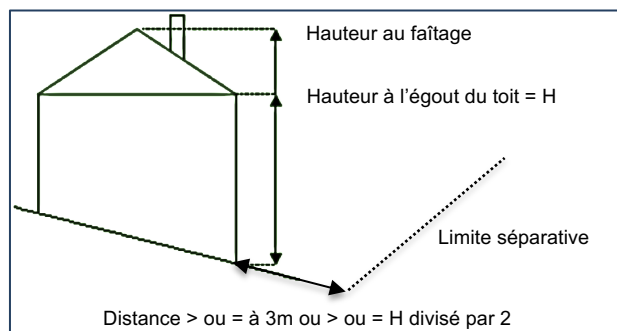
##### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

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

##### Schéma indicatif



##### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUi qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;

#### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

##### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à

l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

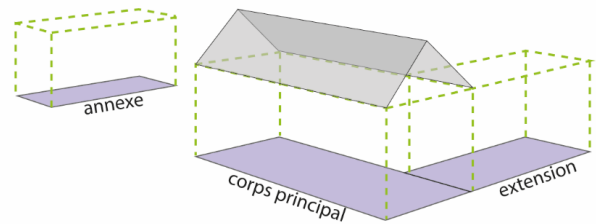
### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës ou distantes de 3 m minimum. Les annexes à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être distantes de 30 m maximum. Le recul s'applique à partir d'un point de la construction principale.

### 4.5 Volumétrie des habitations

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

### Schéma indicatif



## A5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Cas spécifiques des rénovations des habitations existantes

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est

notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

#### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

#### Façades :

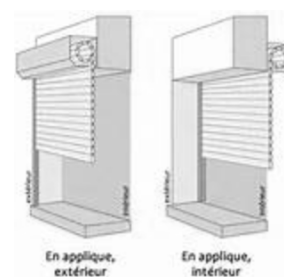
- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes

existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

#### Schéma indicatif



### 5.5 Cas des constructions neuves à destination d'habitation

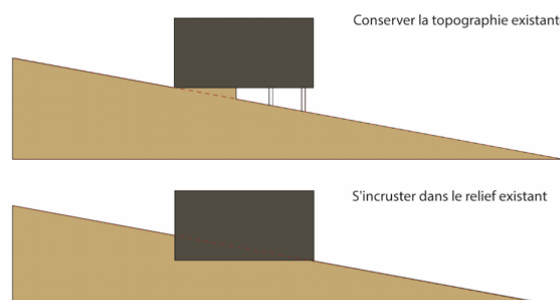
#### Principes

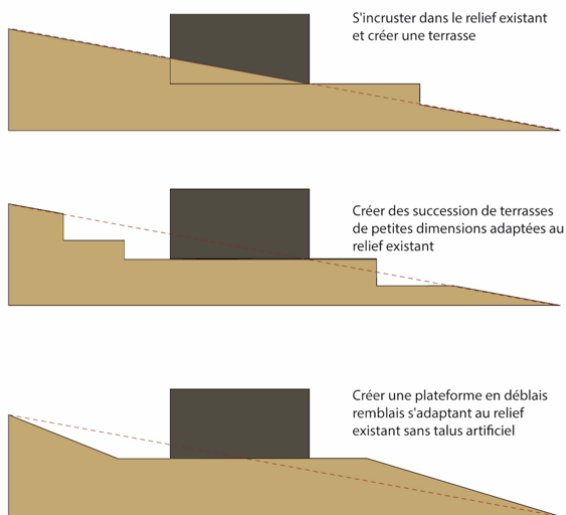
Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

#### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.





## Toitures

### Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Pour les toitures en pente, les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

### Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

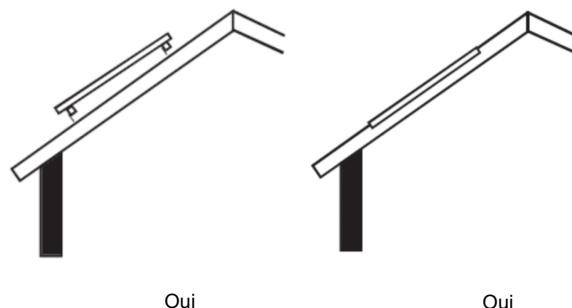
### Règles communes pour toutes les toitures :

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite

avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;

- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

### Schéma opposable

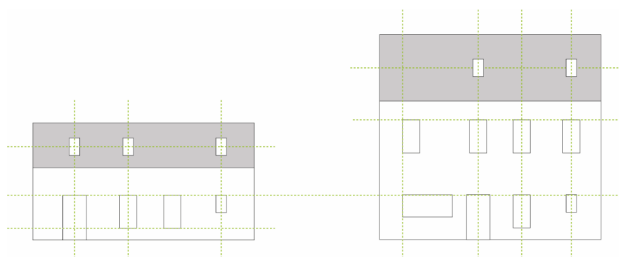


## Ouvertures

### Forme :

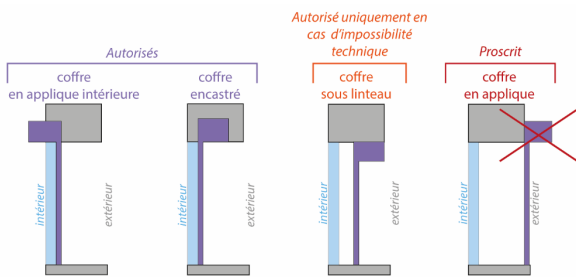
- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

### Schéma indicatif



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

## Schéma indicatif



### Teintes :

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial. ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### Façades

#### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique sont autorisées

### Teintes des enduits :

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

## 5.5 Éléments extérieurs

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être

contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

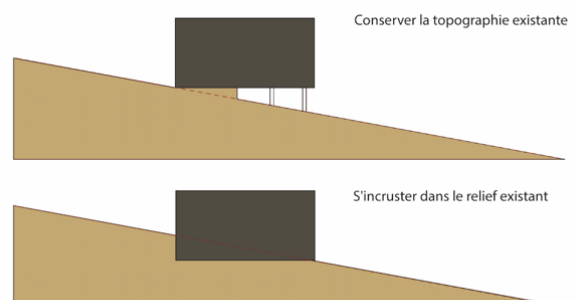
## 5.6 Cas des constructions à destination agricole

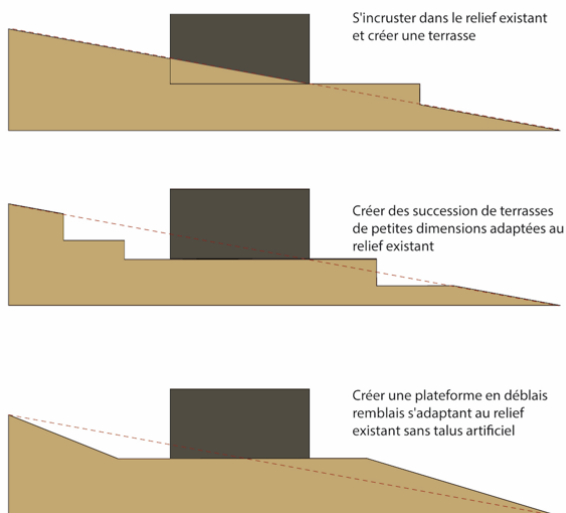
### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.

### Schéma indicatif





## Toitures

Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouges, bruns et gris, sauf dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques.

Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL suivants sont autorisés :

1001, 1002, 1011, 1024, 2001, 3001, 3002, 3003, 3004, 3013, 3032, 7016, 7022, 7024, 8004, 8008, 8012, 8014, 8015, 8024.

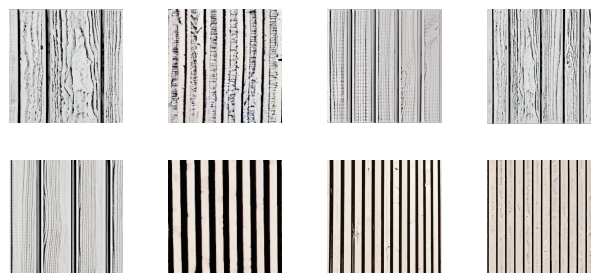
## Façades

### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'avoir une teinte mate gris-beige, gris-vert ou gris-brun.
- Les RAL à rechercher sont les suivants : 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7022, 7033, 7043, 7039 et 8019. Des teintes approchantes pourront être acceptées.
- Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.
- Les tons clairs, foncés, vifs et lumineux sont interdits.
- Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Le bardage en bois naturel à lames verticales est à privilégier particulièrement dans les centres bourgs et dans les hameaux anciens ou aux abords.

## Pose des façades bois :

### Schéma indicatif



La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

## 5.7 Cas des tunnels et bâches agricoles

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les teintes de brun, gris ou vert uniquement. Les teintes vives ou claires sont interdites. Les teintes de RAL doivent être ou s'approcher fortement de : 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7010, 7012, 7013, 7037, 7039, 8014, 8019. Les tunnels agricoles doivent éviter les terrassements excessifs et s'implanter au plus près du terrain naturel.

## 5.8 Clôtures

### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

### Règle de composition :

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

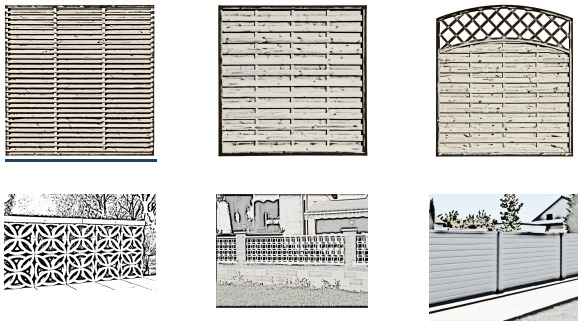
### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Il est admis une dérogation lorsqu'un accès est nécessaire pour l'activité agricole.

## Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

### **Cas des clôtures nécessaires à l'activité agricole :**

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises aux précédentes règles.

### **5.9 Éléments protégés :**

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **6.1 Surfaces protégées**

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

### **6.3 Essences privilégiées**

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### **6.3 Haies**

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## A7 STATIONNEMENT

Non réglementé

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

## A8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### **8.1 Règle générale**

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## A9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **9.1 Eau potable**

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

### **9.2 Électricité - téléphone**

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

### **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

#### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

#### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

### **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AP

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Ap correspond aux secteurs agricoles à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques ;
- Encadrer l'évolution du bâti existant.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Soumis à limitation d'usage
<b>Habitation</b>	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx
2AU
A
Ap

---

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### AP1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article Ap2 ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière soumises à limitation d'usage listée à l'article Ap2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### AP2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### **2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole.

#### **2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

#### **2.3 Extension des constructions à usage agricole**

L'ensemble des extensions d'une construction à usage agricole réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUI.

#### **2.4 Extension des constructions à usage d'habitation**

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du

présent PLUI sans dépasser 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.

### **2.5 Annexes d'habitation**

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m<sup>2</sup> maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m<sup>2</sup> par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 150m<sup>2</sup> maximum.

Les annexes ne pourront pas être aménagées afin de recevoir une nouvelle unité de logement.

### **2.6 Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé vers les sous-destinations suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- L'ensemble des sous-destinations de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Entrepôts.

#### **2.7 Éléments et secteurs de paysage protégés**

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

#### **2.8 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### AP3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### AP4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Hauteur autorisée**

L'extension ou les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment initial existant.

## Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

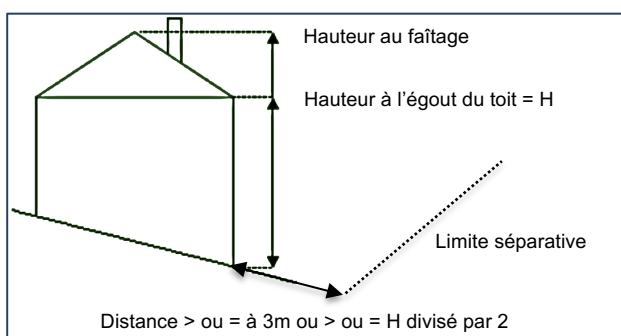
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Schéma indicatif



#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;

## 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistant sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës ou distantes de 3 m minimum. Les annexes à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être distantes de 30 m maximum. Le recul s'applique à partir d'un point de la construction principale.

### **5.1 Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### **5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé**

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### **5.3 Cas d'exemptions**

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### **5.4 Cas spécifiques des rénovations des habitations existantes**

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

#### **Toitures :**

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de

surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;

- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

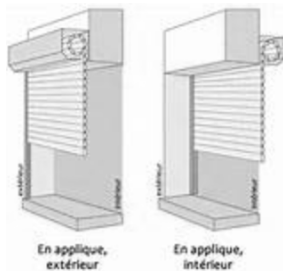
#### **Façades :**

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

#### **Ouvertures :**

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

## Schéma indicatif



## 5.5 Cas des constructions neuves à destination d'habitation (annexes et extensions autorisées)

### Principes

Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

### Toitures

#### Annexe et extensions de plus de 40m<sup>2</sup> :

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Pour les toitures en pente, les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

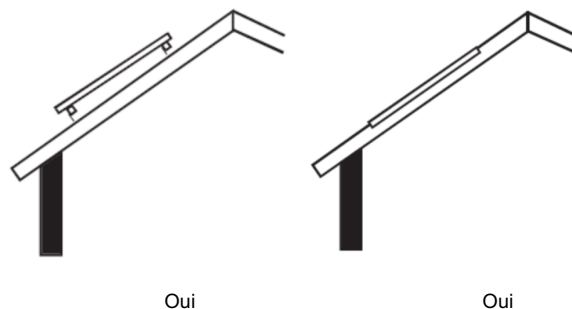
#### Annexe et extensions de moins de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.
- 

## Règles communes pour toutes les toitures :

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;
- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

## Schéma opposable

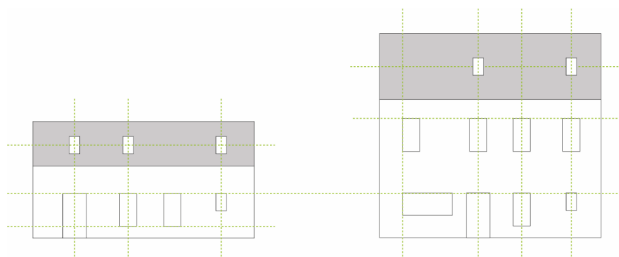


### Ouvertures

#### Forme :

- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

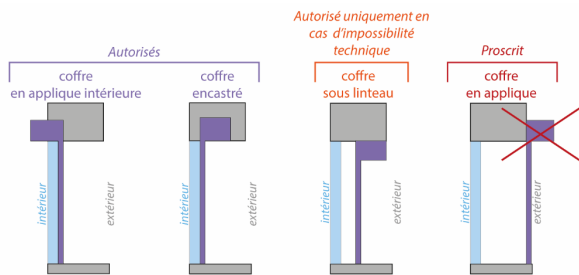
## Schéma indicatif



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation.

Les volets et persiennes existants sont conservés.

### Schéma indicatif



### **Teintes :**

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial. ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### **Façades**

#### **Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique sont autorisées

#### **Teintes des enduits :**

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

### **5.5 Éléments extérieurs**

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être

contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

### **5.6 Cas des extensions à destination agricole**

#### **Principes**

Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve en zone A. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris.

### **5.7 Clôtures**

#### **Règle de hauteur :**

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

#### **Règle de composition :**

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

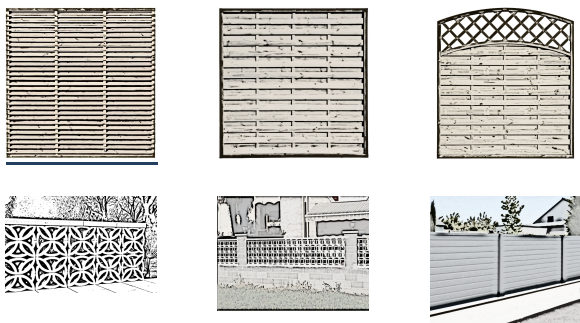
#### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

#### **Cas de murets de pierre naturelle :**

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Il est admis une dérogation lorsqu'un accès est nécessaire pour l'activité agricole.

## Schéma indicatif



Exemples de claustras et brises vues interdits.

## **Cas des clôtures nécessaires à l'activité agricole :**

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises aux précédentes règles.

### **5.8 Éléments protégés :**

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## **AP6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1 Surfaces protégées**

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

### **6.3 Essences privilégiées**

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### **6.3 Haies**

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## **AP7 STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **AP8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8.1 Règle générale**

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### **AP9 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **9.1 Eau potable**

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

#### **9.2 Électricité - téléphone**

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

#### **9.3 Assainissement des eaux pluviales**

##### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

##### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

#### **9.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AST

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur Ast est conforme à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Le secteur Ast correspond aux secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées sur lesquels la construction est autorisée, pour diversifier, pérenniser ou transmettre l'activité agricole, pour permettre ou faire évoluer une activité sans remettre en cause les caractères agricoles de la zone, pour finaliser un hameau ou pour réhabiliter une ruine.

Le règlement ici vise à :

- protéger l'espace agricole ;
- encadrer certaines constructions sans porter atteinte à l'agriculture ;
- encadrer l'évolution du bâti existant.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Autorisé
Exploitation forestière	Autorisé
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx1
2AU
A
Ap
Ast

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### AST1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont

- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « Artisanat et commerce de détail, restauration, et cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous-destinations « industrie, bureau et centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hébergement hôtelier et touristique » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous-destination « Entrepôt ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### AST2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### **2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole.

#### **2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

#### **2.3 Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et

forestiers. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé vers les sous-destinations suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- L'ensemble des sous-destinations de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Entrepôts.

#### **2.6 Éléments et secteurs de paysage protégés**

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

#### **2.6 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### AST3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

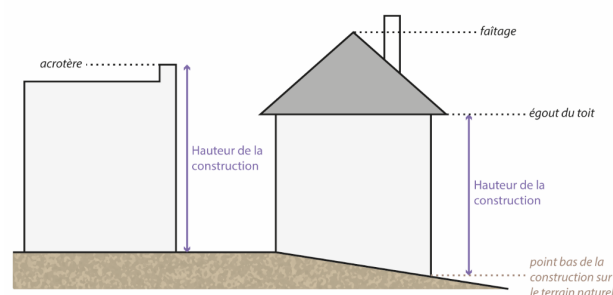
### AST4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### **Schéma indicatif**



##### **Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 20 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

### Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Les éléments techniques secondaires d'un bâtiment d'exploitation agricole peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée (cas des silos par exemple).

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

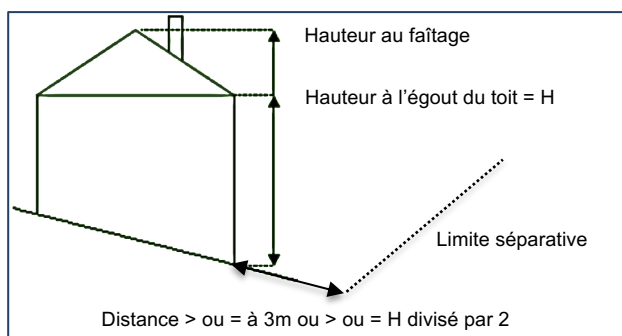
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Schéma indicatif



#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUi qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUi qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

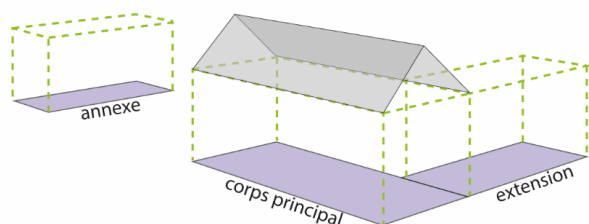
#### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës ou distantes de 3 m minimum. Les annexes à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être distantes de 30 m maximum. Le recul s'applique à partir d'un point de la construction principale.

#### 4.5 Volumétrie des habitations

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

#### Schéma indicatif



### AST5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

#### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

#### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

#### 5.4 Cas spécifiques des rénovations des habitations existantes

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

##### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

##### Façades :

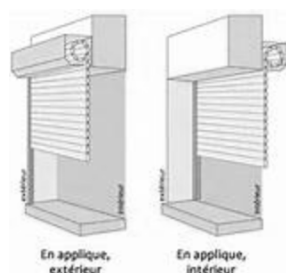
- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;

- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

#### Schéma indicatif



### 5.5 Cas des constructions neuves à destination d'habitation, d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel, d'hébergement touristique et d'entrepôt

#### Principes

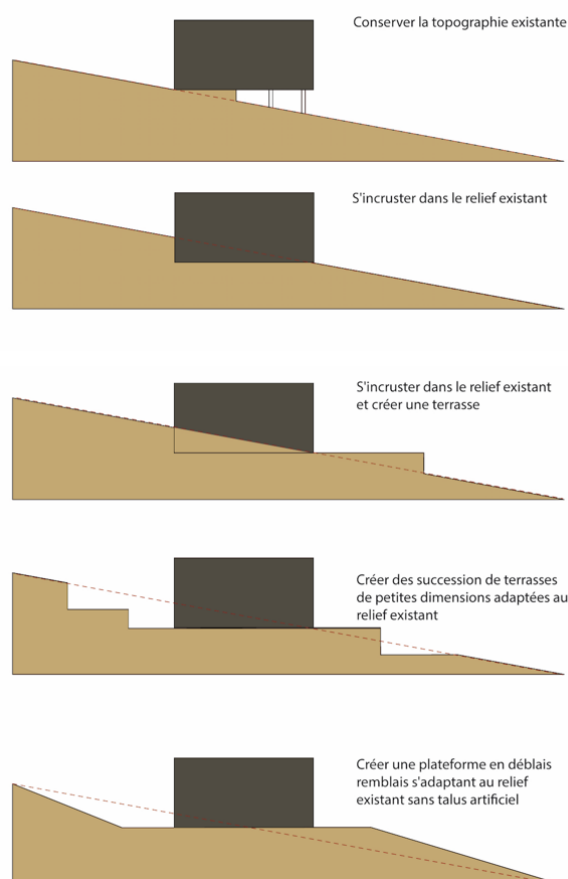
Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

#### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou

recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.



#### Toitures

##### Volume principal /Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;

- Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

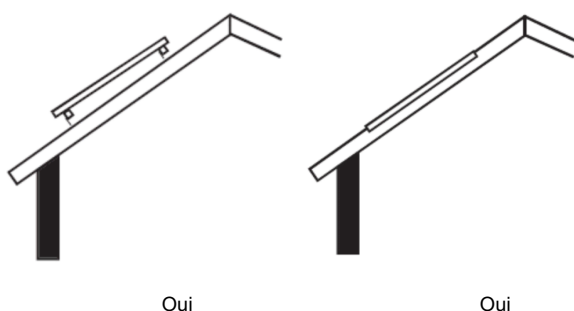
#### Autres volumes/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

#### Règles communes pour toutes les toitures :

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;
- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

#### Schéma opposable



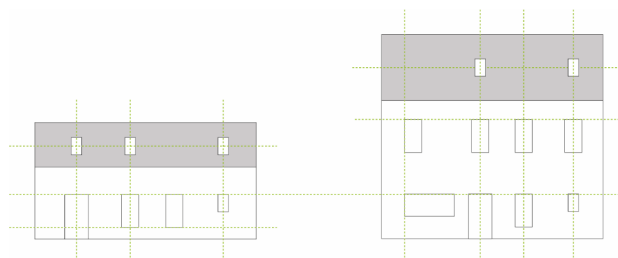
#### Ouvertures

##### Forme :

- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du

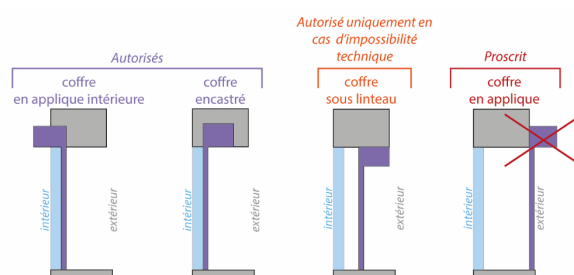
projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

#### Schéma indicatif



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

#### Schéma indicatif



#### Teintes :

- Les couleurs et aspects autorisées sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

#### Façades

##### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.

- Les façades d'aspect métallique ou bois sont autorisées

#### **Teintes des enduits :**

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

### **5.5 Éléments extérieurs**

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

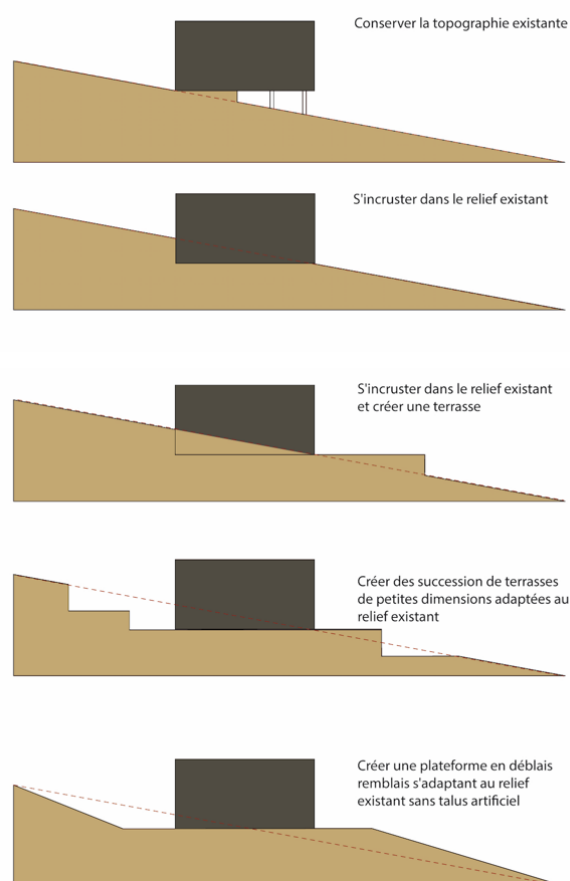
### **5.6 Cas des constructions à destination agricole**

#### **Implantation et terrassement**

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.

#### **Schéma indicatif**



#### **Toitures**

Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouges, bruns et gris, sauf dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques.

Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL suivants sont autorisés :

1001, 1002, 1011, 1024, 2001, 3001, 3002, 3003, 3004, 3013, 3032, 7016, 7022, 7024, 8004, 8008, 8012, 8014, 8015, 8024.

#### **Façades**

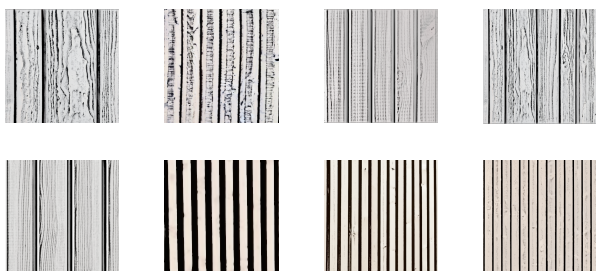
##### **Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'avoir une teinte mate gris-beige, gris-vert ou gris-brun.
- Les RAL à rechercher sont les suivants : 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7022, 7033, 7043, 7039 et 8019. Des teintes approchantes pourront être acceptées.
- Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.

- Les tons clairs, foncés, vifs et lumineux sont interdits.
- Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Le bardage en bois naturel à lames verticales est à privilégier particulièrement dans les centres bourgs et dans les hameaux anciens ou aux abords.

#### **Pose des façades bois :**

##### **Schéma indicatif**



*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

#### **5.10 Cas des tunnels et bâches agricoles**

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les teintes de brun, gris ou vert uniquement. Les teintes vives ou claires sont interdites. Les teintes de RAL doivent être ou s'approcher fortement de : 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7010, 7012, 7013, 7037, 7039, 8014, 8019. Les tunnels agricoles doivent éviter les terrassements excessifs et s'implanter au plus près du terrain naturel.

#### **5.11 Clôtures**

##### **Règle de hauteur :**

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

##### **Règle de composition :**

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

##### **Règle d'aspect :**

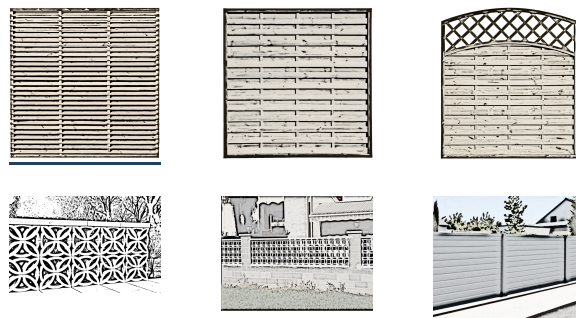
- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;

- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

#### **Cas de murets de pierre naturelle :**

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Il est admis une dérogation lorsqu'un accès est nécessaire pour l'activité agricole.

##### **Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

#### **Cas des clôtures nécessaires à l'activité agricole :**

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises aux précédentes règles.

#### **5.12 Éléments protégés :**

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

#### **AST6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **6.1 Surfaces protégées**

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

##### **6.3 Essences privilégiées**

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaïre, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

#### AST7 STATIONNEMENT

Non réglementé

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

#### AST8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

#### AST9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 9.1 Eau potable

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

##### 9.2 Électricité - téléphone

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

##### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

###### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

###### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

###### **Récupération des eaux pluviales :**

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

##### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace naturel et forestiers et la trame verte et bleue ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques ;
- Permettre l'évolution du bâti existant

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Autorisé
Exploitation forestière	Autorisé
<b>Habitation</b>	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx
2AU
A
Ap
Ast
N

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **N1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics pour les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public » ;

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés »

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il faut ici entendre par locaux accessoires l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les constructions agrivoltaire dans le respect du décret n°2024-318 du 8 avril 2024 et sous réserve d'être compatible avec l'activité agricole et de respecter les sensibilités paysagères du lieu ;
- Les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est liée à l'exploitation agricole et ne constitue pas l'activité majeure. Il est fait référence au camping à la ferme ou à l'exploitation d'un gîte rural ;
- Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole ;
- Les maisons de chasse ;
- Les abris légers d'animaux domestiques ou d'élevage.

## **N2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

#### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

#### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole.

### **2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### **2.3 Extension des constructions**

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI sans dépasser 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.

### **2.4 Annexes d'habitation**

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m<sup>2</sup> maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m<sup>2</sup> par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas réglementée.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 150m<sup>2</sup> maximum.

Les annexes ne pourront pas être aménagées afin de recevoir une nouvelle unité de logement.

### **2.5 Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé vers les sous-destinations suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Entrepôts.

## **N3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

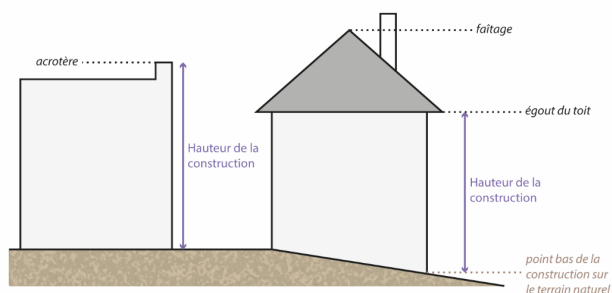
## N4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4.1 Hauteur des constructions

#### Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

#### Schéma indicatif



#### Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 20 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

#### Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Les éléments techniques secondaires d'un bâtiment d'exploitation agricole peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée (cas des silos par exemple).

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement

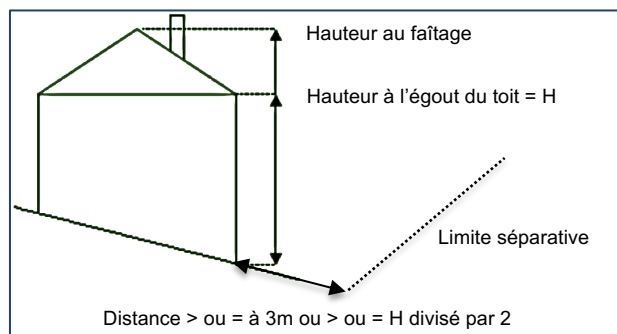
#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à

l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

#### Schéma indicatif



#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUi qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

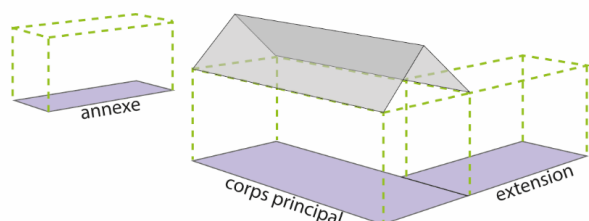
#### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës ou distantes de 3 m minimum. Les annexes à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être distantes de 30 m maximum. Le recul s'applique à partir d'un point de la construction principale.

#### 4.5 Volumétrie des habitations

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

#### Schéma indicatif



## N5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

### 5.4 Cas spécifiques des rénovations des habitations existantes

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

#### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de

surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;

- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

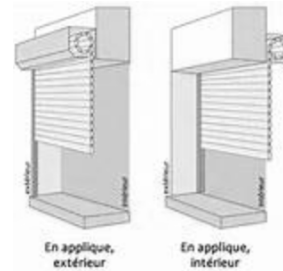
#### Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

#### Schéma indicatif



### 5.5 Cas des constructions neuves à destination d'habitation

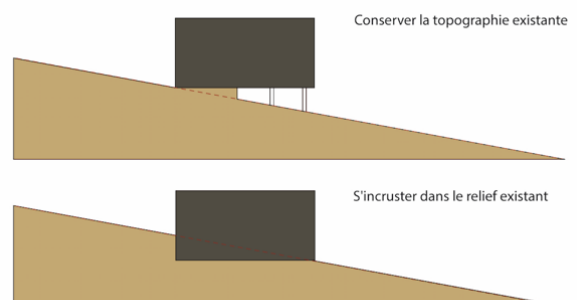
#### Principes

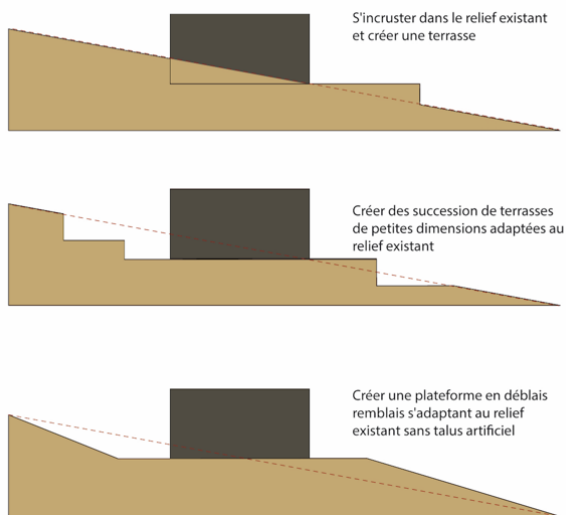
Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

#### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.





## Toitures

### Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Pour les toitures en pente, les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

### Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

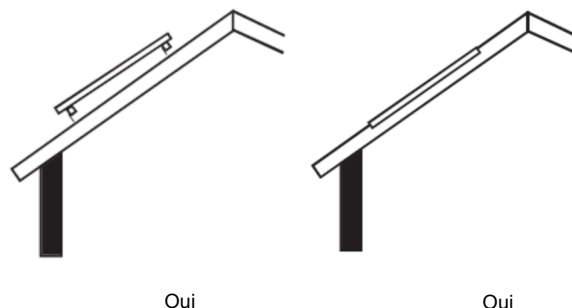
### Règles communes pour toutes les toitures :

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite

avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;

- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

### Schéma opposable

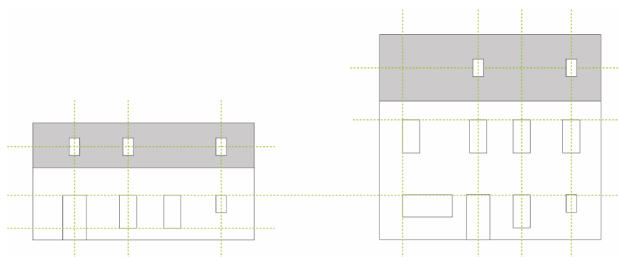


## Ouvertures

### Forme :

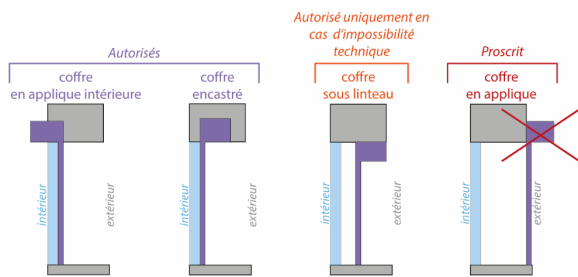
- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

### Schéma indicatif



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

## Schéma indicatif



### Teintes :

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial. ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### Façades

#### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique sont autorisées

### Teintes des enduits :

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

## 5.5 Éléments extérieurs

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être

contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

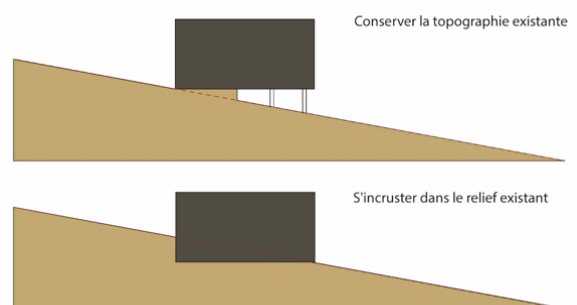
## 5.6 Cas des constructions à destination agricole et forestières

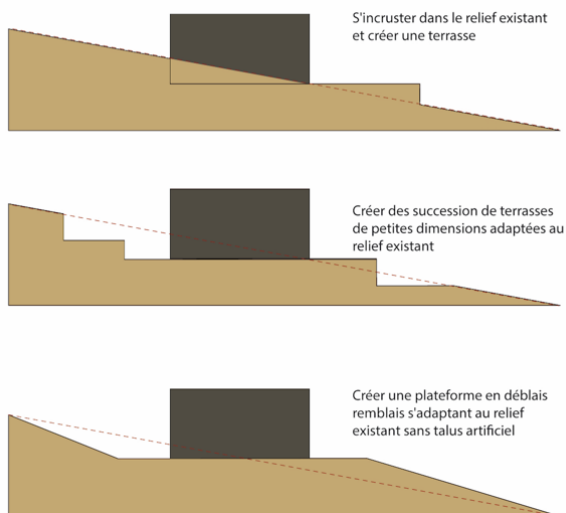
### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.

### Schéma indicatif





## Toitures

Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouges, bruns et gris, sauf dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques.

Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL suivants sont autorisés :

1001, 1002, 1011, 1024, 2001, 3001, 3002, 3003, 3004, 3013, 3032, 7016, 7022, 7024, 8004, 8008, 8012, 8014, 8015, 8024.

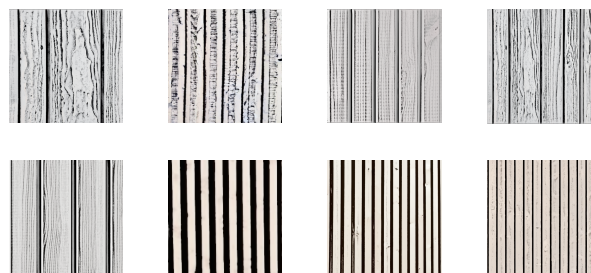
## Façades

### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'avoir une teinte mate gris-beige, gris-vert ou gris-brun.
- Les RAL à rechercher sont les suivants : 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7022, 7033, 7043, 7039 et 8019. Des teintes approchantes pourront être acceptées.
- Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.
- Les tons clairs, foncés, vifs et lumineux sont interdits.
- Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Le bardage en bois naturel à lames verticales est à privilégier particulièrement dans les centres bourgs et dans les hameaux anciens ou aux abords.

## Pose des façades bois :

### Schéma indicatif



La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.

### 5.13 Cas des tunnels et bâches agricoles

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les teintes de brun, gris ou vert uniquement. Les teintes vives ou claires sont interdites. Les teintes de RAL doivent être ou s'approcher fortement de : 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7010, 7012, 7013, 7037, 7039, 8014, 8019. Les tunnels agricoles doivent éviter les terrassements excessifs et s'implanter au plus près du terrain naturel.

### 5.14 Clôtures

#### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

#### Règle de composition :

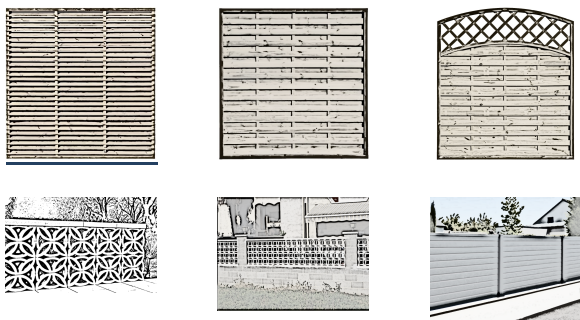
- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

#### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

#### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Il est admis une dérogation lorsqu'un accès est nécessaire pour l'activité agricole.



Exemples de claustras et brises vues interdits.

### Cas des clôtures nécessaires à l'activité agricole :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises aux précédentes règles.

#### 5.15 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## N6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces protégées

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

### 6.3 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaïre, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## N7 STATIONNEMENT

Non réglementé

## N8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 8.1 Règle générale

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## N9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 9.1 Eau potable

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

### 9.2 Électricité - téléphone

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

### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

#### Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

#### Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NP

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur Np correspond aux secteurs naturels et forestiers à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique.

Le règlement vise ici à :

- Protéger l'espace naturel et forestiers et la trame verte et bleue ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques ;
- Permettre l'évolution du bâti existant

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Soumis à limitation d'usage
<b>Habitation</b>	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx
2AU
A
Ap
Ast
N
Np

---

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

### Np1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage listée à l'article Np2 ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière soumises à limitation d'usage listée à l'article Np2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### Np2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### **2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole.

#### **2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

#### **2.3 Extension des constructions à usage agricole**

L'ensemble des extensions d'une construction à usage agricole réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUI.

#### **2.4 Extension des constructions à usage d'habitation**

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI sans dépasser 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.

#### **2.5 Annexes d'habitation**

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m<sup>2</sup> maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m<sup>2</sup> par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 150m<sup>2</sup> maximum.

Les annexes ne pourront pas être aménagées afin de recevoir une nouvelle unité de logement.

#### **2.6 Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé vers les sous-destinations suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Entrepôts.

### Np3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

---

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Np4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Hauteur autorisée**

L'extension ou les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment initial existant.

##### **Cas particuliers**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

#### **4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation**

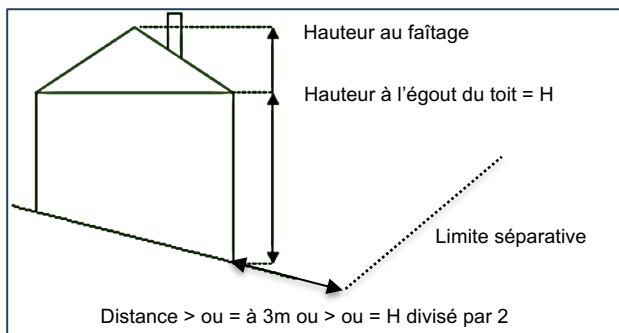
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Schéma indicatif



### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës ou distantes de 3 m minimum. Les annexes à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être distantes de 30 m maximum. Le recul s'applique à partir d'un point de la construction principale.

### Np5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction

permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

## 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

## 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

## 5.4 Cas spécifiques des rénovations des habitations existantes

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en

pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

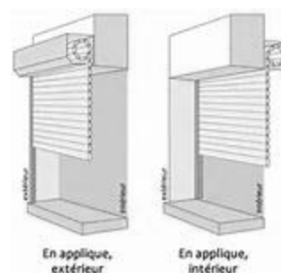
### Façades :

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieure et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

### Schéma indicatif



## 5.5 Cas des constructions neuves à destination d'habitation (annexes et extensions autorisées)

### Principes

Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

### Toitures

#### Annexe et extensions de plus de 40m<sup>2</sup> :

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Pour les toitures en pente, les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;
- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

#### Annexe et extensions de moins de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

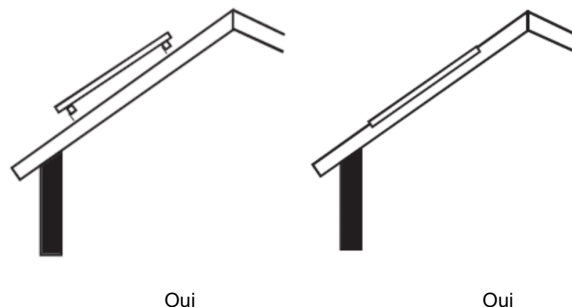
#### Règles communes pour toutes les toitures :

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;
- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur

dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;

- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

### Schéma opposable

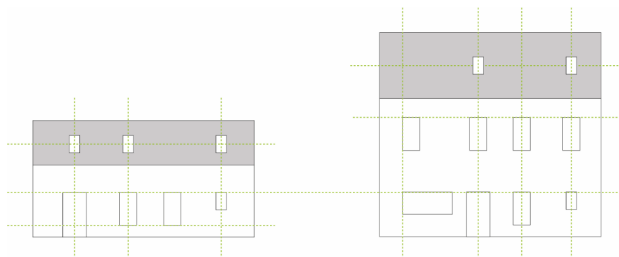


### Ouvertures

#### Forme :

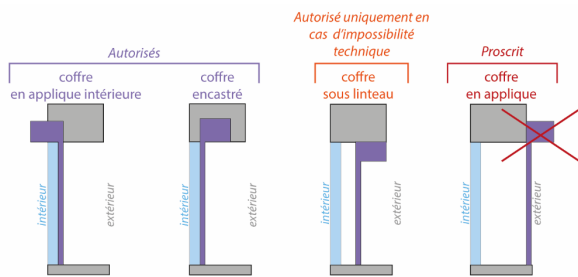
- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

### Schéma indicatif



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

## Schéma indicatif



### Teintes :

- Les couleurs et aspects autorisés sont détaillés dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial. ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### Façades

#### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique sont autorisées

#### Teintes des enduits :

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

### 5.5 Éléments extérieurs

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;

- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

### 5.6 Cas des extensions à destination agricole

#### Principes

Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve en zone A. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris.

### 5.9 Clôtures

#### Règle de hauteur :

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

#### Règle de composition :

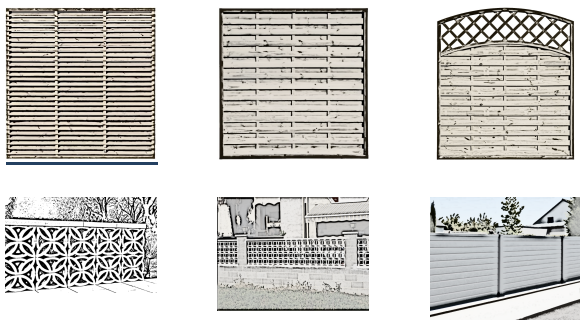
- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

#### Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;
- L'aspect plastique est interdit.

#### Cas de murets de pierre naturelle :

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Il est admis une dérogation lorsqu'un accès est nécessaire pour l'activité agricole.



Exemples de claustras et brises vues interdits.

### Cas des clôtures nécessaires à l'activité agricole :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises aux précédentes règles.

#### 5.10 Éléments protégés :

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

## NP6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 Surfaces protégées

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

### 6.3 Essences privilégiées

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaïre, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

## NP7 STATIONNEMENT

Non réglementé

## NP8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

## NP5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 5.1 Eau potable

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

### 5.2 Électricité - téléphone

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

### 5.3 Assainissement des eaux pluviales

#### Terrains d'une superficie inférieure à 2 500m<sup>2</sup> :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

#### Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

### 5.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.



## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NCA

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur Nca correspond à la zone naturelle exploitée sous forme de carrière.

Le règlement vise ici à permettre les constructions et installations nécessaires à cet établissement.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Interdit
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Soumis à limitation d'usage
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Soumis à limitation d'usage
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx
2AU
A
Ap
Ast
N
Np
Nca

---

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### **NCA1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous-destinations « centre de congrès et d'exposition »

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations « industrie, entrepôt et bureau » soumise à limitation d'usage listée à l'article Nca2.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### **NCA2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire**

La construction n'est autorisée que pour les besoins de l'exploitation de la carrière.

#### **2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### **NCA3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

---

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Non réglementé

---

## **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **NCA4 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### **NCA5 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **5.1 Eau potable**

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

#### **5.2 Électricité - téléphone**

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

#### **5.3 Assainissement des eaux pluviales**

##### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

##### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

#### **5.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.





## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NPV

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur correspond aux secteurs sur lesquels le photovoltaïque au sol est autorisé en zone naturelle. Seuls les aménagements et constructions liés à la production d'énergie photovoltaïque y seront autorisés.

Le règlement vise ici à permettre les constructions et installations nécessaires à cette activité.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Interdit
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Soumis à limitation d'usage
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Soumis à limitation d'usage
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx
2AU
A
Ap
Ast
N
Np
Nca
Npv

---

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### **NPV-1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous-destinations « centre de congrès et d'exposition »

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les autres activités du secteur secondaire pour les sous destinations « industrie, entrepôt et bureau » soumise à limitation d'usage listée à l'article Npv2.

### **NPV-2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage d'autres activités du secteur secondaire et tertiaire**

Les projets de photovoltaïque au sol seront autorisés sur les surfaces anthropisées, dits « sites à moindre enjeu foncier » selon la définition officielle en vigueur de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE). Les projets au sol d'une puissance inférieure à 1MWc et non soumis à étude d'impact environnemental seront autorisés à condition de présenter un état des lieux initial de la parcelle (faune/flore), une étude d'impact paysagère et le cas échéant une démonstration du respect des préconisations environnementales et paysagères issue de ces études.

#### **2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### **NPV-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

---

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Non réglementé.

---

## **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **NPV-4 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

### **NPV-5 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **5.1 Eau potable**

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

#### **5.2 Électricité - téléphone**

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

#### **5.3 Assainissement des eaux pluviales**

##### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

##### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

#### **5.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.





## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur NI correspond aux secteurs naturels et forestiers à vocation de loisirs.

Le règlement vise ici à permettre la poursuite de ces activités.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>Habitation</b>	
Logement	Interdit
Hébergement	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Soumis à limitation d'usage
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Équipements sportifs	Interdit
Autres équipements recevant du public	Interdit
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

*Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.*

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx
2AU
A
Ap
Ast
N
Np
Nca
Npv
NI

---

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### **NL1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS**

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service à l'exception de la sous destination « Locaux et bureaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service soumises à limitation d'usage listée à l'article NI2.

### **NL2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **Cas des constructions à usage de commerce et activités de services**

Seules les constructions et aménagements légers et réversibles, temporaires et démontables sont autorisées en NI. Dans tous les cas le caractère naturel et forestier du secteur doit être préservé. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut être accordé que si la preuve du caractère léger, temporaire et démontable, et la non atteinte à la valeur naturelle et forestière du secteur, sont démontrées.

#### **2.2 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

#### **2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

#### **2.4 Éléments et secteurs de paysage protégés**

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

### **NL3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

## **NON REGLEMENTE. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Non réglementé.

---

### **EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

#### **NPV-4 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

#### **NPV-5 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **5.1 Eau potable**

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

##### **5.2 Électricité - téléphone**

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

##### **5.3 Assainissement des eaux pluviales**

###### **Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

###### **Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :**

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

##### **5.4 Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.





## RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NST

Comme le définit l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le secteur Nst correspond aux secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées sur lesquels la construction est autorisée, pour diversifier, pérenniser ou transmettre l'activité agricole, pour permettre ou faire évoluer une activité sans remettre en cause les caractères agricoles de la zone, pour finaliser un hameau ou pour réhabiliter une ruine.

Le règlement ici vise à :

- protéger l'espace naturel ;
- encadrer certaines constructions sans porter atteinte à l'agriculture ;
- encadrer l'évolution du bâti existant.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Autorisé
Exploitation forestière	Autorisé
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
<b>Commerce et activités de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Autres activités du secteur secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Autorisé
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Ua
Ub
Uc
Up
Ubt
Uep
Ux
AUa
AUb
AUc
AUx
2AU
A
Ap
Ast
N
Np
Npv
NI
Nst

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### NST1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont

- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « Artisanat et commerce de détail, restauration, et cinéma » ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour les sous-destinations « industrie, bureau et centre de congrès et d'exposition ».

Les destinations de construction autorisées sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service pour les sous destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hébergement hôtelier et touristique » ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire pour la sous-destination « Entrepôt ».

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### NST2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### **2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières**

##### **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

##### **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole.

#### **2.2 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

#### **2.3 Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et

forestiers. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé vers les sous-destinations suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- L'ensemble des sous-destinations de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Entrepôts.

#### **2.6 Éléments et secteurs de paysage protégés**

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

#### **2.6 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription**

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUI.

### NST3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

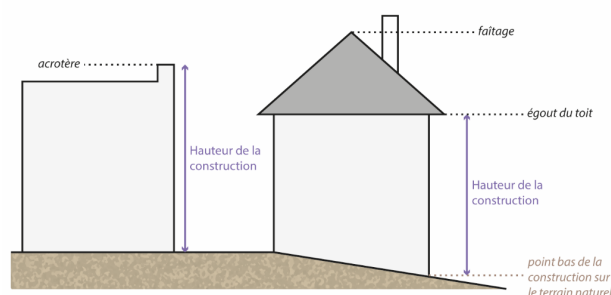
### NST4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **4.1 Hauteur des constructions**

##### **Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

##### **Schéma indicatif**



##### **Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 20 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

### Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Les éléments techniques secondaires d'un bâtiment d'exploitation agricole peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée (cas des silos par exemple).

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

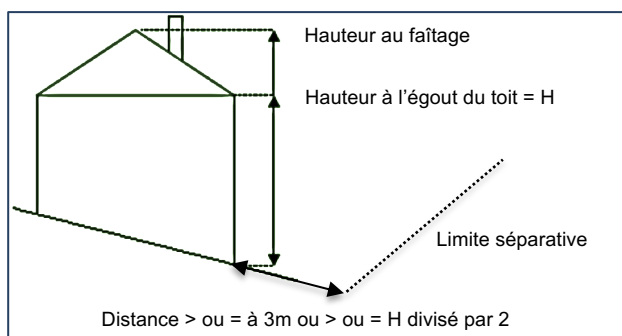
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Schéma indicatif



#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUi qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;

- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- Pour respecter les préconisations du Conseil départemental le long des routes départementales ;

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

#### Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

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

#### Règles spécifiques

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUi qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics ;
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;
- En cas d'impossibilité technique.

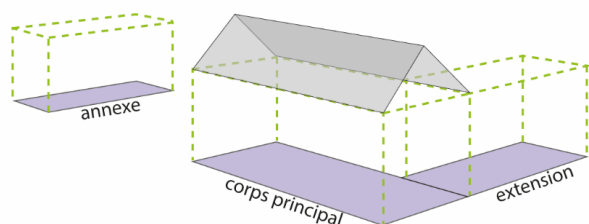
#### 4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës ou distantes de 3 m minimum. Les annexes à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent être distantes de 30 m maximum. Le recul s'applique à partir d'un point de la construction principale.

#### 4.5 Volumétrie des habitations

Le volume de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

#### Schéma indicatif



### NST5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

#### 5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

#### 5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m<sup>2</sup>, les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

#### 5.4 Cas spécifiques des rénovations des habitations existantes

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

##### Toitures :

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m<sup>2</sup> de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

##### Façades :

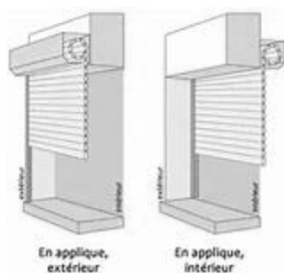
- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;

- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;
- La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;
- Dans le cas de la pose de volets roulants, la pose sera uniquement réalisée en applique intérieur et les volets ou persiennes existants conservés. Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation.

#### Schéma indicatif



### 5.5 Cas des constructions neuves à destination d'habitation, d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel, d'hébergement touristique et d'entrepôt

#### Principes

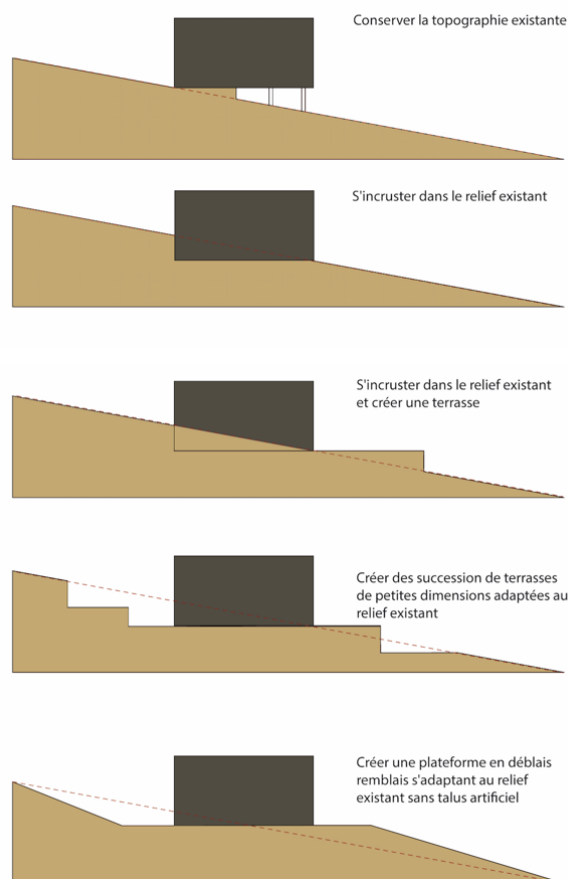
Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au territoire, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...). L'aspect extérieur des constructions doit maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur. Il devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

#### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou

recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.



#### Toitures

##### Volume principal /Annexe de plus de 40m<sup>2</sup> :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente de pente minimum de 35 ;
- Les toitures seront composées de tuiles de terre cuite demi rondes (ou plates) (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des toitures). A titre indicatif, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m<sup>2</sup>, en référence aux toitures traditionnelles ;
- Les couleurs autorisées des tuiles sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Pour les toitures comportant une pente, les débords de toit sont obligatoires, à

l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon ;

- Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat.

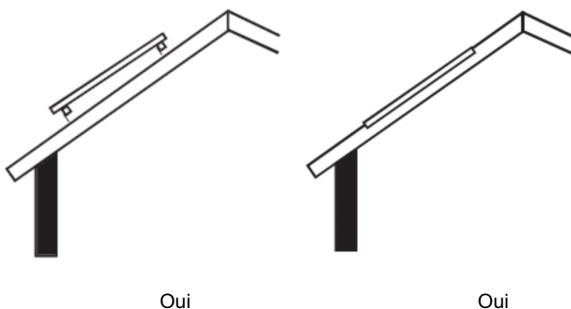
#### **Autres volumes/Annexe de moins de 40m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.
- Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses peuvent être autorisés.

#### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée mat antireflet ;
- Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront encastrés dans la toiture.

#### **Schéma opposable**

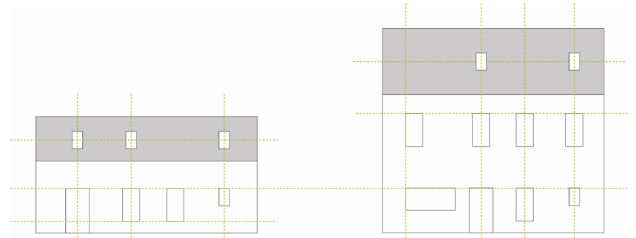


#### **Ouvertures**

##### **Forme :**

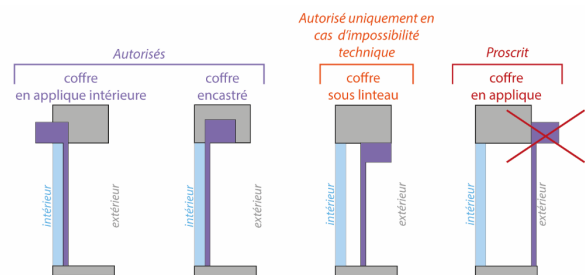
- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;
- Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire ;

#### **Schéma indicatif**



- Les ouvertures circulaires ou ovales sont interdites, sauf exception dans le cas d'un parti-pris architectural particulier ;
- La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

#### **Schéma indicatif**



#### **Teintes :**

- Les couleurs et aspects autorisées sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial. ;
- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

#### **Façades**

##### **Traitement :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.
- Les façades d'aspect métallique ou bois sont autorisées

### Teintes des enduits :

- Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat
- Le nuancier des teintes et aspects des enduits de façades à respecter est annexé au présent règlement. Dans le cas d'une extension, il sera privilégié d'utiliser les coloris existants sur le bâtiment initial.

### 5.6 Éléments extérieurs

- Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs et unités de pompes à chaleur, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;
- En cas d'impossibilité technique et obligation de le mettre en façade donnant sur l'espace public, les climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être contenu et masqué dans le volume bâti et toujours implantés sur le domaine privé ;
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.
- Dans le cas de la réalisation de terrasse, les garde corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.
- Les éclairages extérieurs publics ou privés doivent être orientés vers le sol et diffuser un minimum de lumière vers le ciel, afin de garantir la préservation de la trame noire.

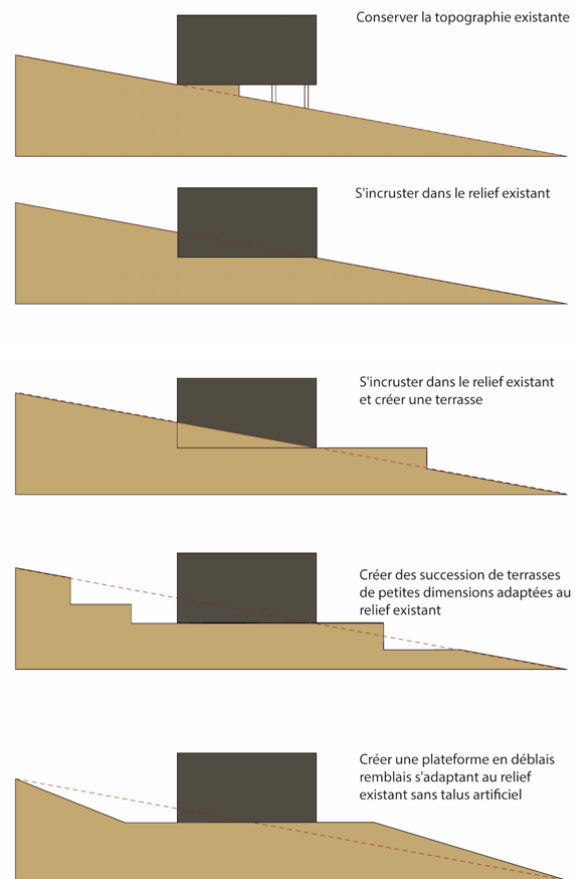
### 5.7 Cas des constructions à destination agricole

#### Implantation et terrassement

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Le terrassement doit rester une exception nécessaire pour une meilleure intégration paysagère. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus végétalisé dont la forme s'inscrira dans la topographie existante ;
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus végétalisé, mur maçonné formant des terrasses. Le gabion est interdit.

### Schéma indicatif



### Toitures

Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouges, bruns et gris, sauf dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques.

Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL suivants sont autorisés :

1001, 1002, 1011, 1024, 2001, 3001, 3002, 3003, 3004, 3013, 3032, 7016, 7022, 7024, 8004, 8008, 8012, 8014, 8015, 8024.

### Façades

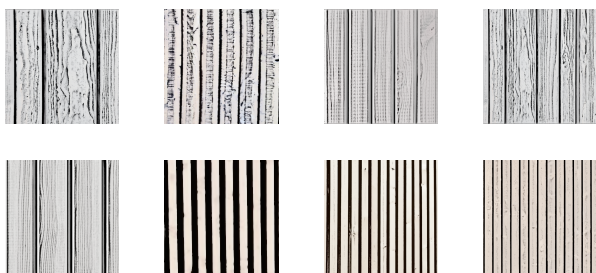
#### Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'avoir une teinte mate gris-beige, gris-vert ou gris-brun.
- Les RAL à rechercher sont les suivants : 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7022, 7033, 7043, 7039 et 8019. Des teintes approchantes pourront être acceptées.
- Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.
- Les tons clairs, foncés, vifs et lumineux sont interdits.
- Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant.

- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.
- Le bardage en bois naturel à lames verticales est à privilégier particulièrement dans les centres bourgs et dans les hameaux anciens ou aux abords.

#### **Pose des façades bois :**

##### **Schéma indicatif**



*La pose verticale est conseillée. La recherche de l'aspect naturel du bois est privilégiée y compris dans son vieillissement.*

#### **5.9 Cas des tunnels et bâches agricoles**

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les teintes de brun, gris ou vert uniquement. Les teintes vives ou claires sont interdites. Les teintes de RAL doivent être ou s'approcher fortement de : 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7010, 7012, 7013, 7037, 7039, 8014, 8019. Les tunnels agricoles doivent éviter les terrassements excessifs et s'implanter au plus près du terrain naturel.

#### **5.10 Clôtures**

##### **Règle de hauteur :**

- La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ;
- La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur.

##### **Règle de composition :**

- La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
- Cependant, l'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible mais uniquement sur les limites séparatives ;
- Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés.

##### **Règle d'aspect :**

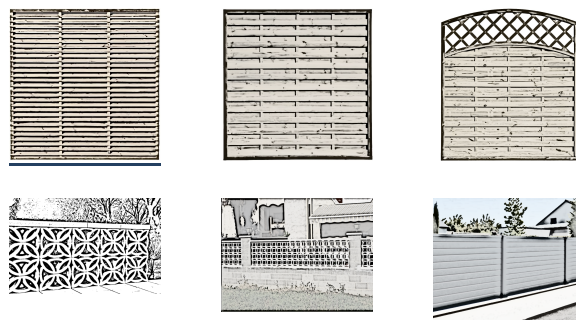
- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations ;
- Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries ;
- Les grillages devront être souples et seront de couleurs vertes, grises ou noires ;

- L'aspect plastique est interdit.

#### **Cas de murets de pierre naturelle :**

- Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Il est admis une dérogation lorsqu'un accès est nécessaire pour l'activité agricole.

##### **Schéma indicatif**



*Exemples de claustras et brises vues interdits.*

#### **Cas des clôtures nécessaires à l'activité agricole :**

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises aux précédentes règles.

#### **5.11 Éléments protégés :**

Toute intervention sur un élément de patrimoine repéré sur le règlement graphique doit être opérée dans le respect des règles architecturales ayant prévalu à sa protection. Il est fortement recommandé de prendre conseils auprès d'un professionnel de l'architecture.

#### **NST6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **6.1 Surfaces protégées**

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite à l'exception des obligations de mise en sécurité ou d'entretien.

##### **6.2 Essences privilégiées**

La plantation d'essences toxiques pour les hommes ou animaux est interdite.

### 6.3 Haies

Les haies seront constituées d'essences mélangées, les haies mono-spécifiques sont interdites. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

### NST7 STATIONNEMENT

Non réglementé

---

## EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### NST8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

### NST9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 9.1 Eau potable

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

#### 9.2 Électricité - téléphone

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

#### 9.3 Assainissement des eaux pluviales

##### Terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

##### Terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare :

Les aménagements devront être conformes à la loi en vigueur sur l'eau et les milieux aquatiques.

##### Récupération des eaux pluviales :

Pour chaque construction à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

#### 9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.



---

## DEFINITIONS

---

**Construction :** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Exploitation agricole :** Il s'agit des constructions nécessaires à l'agriculture. Le règlement vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation) et les autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, stabulations, bergeries...). La destination agricole comprend donc les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Des constructions qui ne relèvent pas de la destination agricole peuvent également être nécessaires à une exploitation agricole, tels des locaux commerciaux ou des ateliers de préparation et de conditionnement. Les exploitants peuvent édifier de nouvelles constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole mais elles doivent rester nécessaires à l'activité agricole. Des constructions disposant d'une destination non agricole peuvent donc être implantées en zone A à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le logement de l'exploitant est apprécié selon le même principe.

**Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Servitude d'utilité publique :** Les servitudes d'utilité publiques constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une

activité d'intérêt général. Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme. Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers.

**Prescription :** Les prescriptions sont des éléments à prendre en compte dans tout projet de construction. Ils concernent notamment les reculs par rapport aux voies à grande ou des préconisations d'isolation notamment acoustiques.

**Mitoyen :** Qui est sur la limite commune de deux propriétés contiguës.

**Annexe :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Construction existante :** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Double rideau :** Il s'agit d'une construction réalisée à l'arrière d'une autre donnant sur voie publique.

**Alignement :** Limite entre l'espace public (la voie, le trottoir, le bas-côté) et privé (la parcelle).

**Bâtiment :** Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Superficie exploitable :** la superficie exploitable est ici considérée comme l'espace résiduel pouvant servir pour une autre construction à usage d'habitation.

**Limite séparative postérieure (de fond de parcelle) :** Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

**Façades :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les

bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Contigüe** : Il faut ici entendre la définition « accoler à ».

**R111-23 du code de l'urbanisme** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

**Gabion** : Un gabion est en génie civil un casier, le plus souvent constitué de solides fils de fer tressés et rempli de pierres non-gélives, utilisé dans les travaux publics et le bâtiment pour respectivement construire des murs de soutènement, des berges artificielles non étanches ou décorer une façade nue ou des aménagements urbains.

**Chien-assis** : Un chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou « demoiselle ». Il ne doit pas être confondu avec la lucarne rampante comportant un rampant unique de pente plus faible mais de même sens que celle du toit principal. Le terme "chien-assis" est maintenant communément employé pour désigner une lucarne à baie carrée et présentant une toiture à deux pentes et faîtière horizontale.

**Lucarne** : Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

**Débord de toit** : Le débord de toit est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison.

**Gouttière** : Canal fixé à la base de l'égout d'un toit pour recevoir et canaliser les eaux pluviales.

**Descente de toit** : Une descente ou descente d'eau pluviale ou tuyau de descente (est un tuyau de section circulaire, carrée ou rectangulaire, en général vertical qui relie la naissance d'une gouttière ou d'un chéneau à un réseau de collecte d'eaux pluviales.

**Brique foraine** : La brique foraine, dite aussi brique toulousaine, est une brique de terre cuite. Elle a été utilisée du XVII<sup>e</sup> siècle au XIX<sup>e</sup> siècle, remplacée depuis par des matériaux plus aisés à industrialiser, comme la brique creuse ou le parpaing.

**Clôture** : Toute enceinte qui ferme m'accès d'un terrain.

**Voie à grande circulation** : Une route à grande circulation est une route définie par l'article 22 de la loi "libertés et responsabilités locales" de 2004 : "les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation." En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation<sup>10</sup>.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Barreaudage** : Ensemble de matériaux de ferronnerie.

---

## NUANCIERS

---

Dans le bâti, les couleurs sont partout, sur les façades, les volets, les menuiseries, les boiseries, les toitures... Elles sont un élément inévitable de l'architecture, puisqu'elles mettent en valeur le bâti tout en soulignant les sites.

Néanmoins, le choix d'une couleur a un impact sur le paysage, c'est pourquoi les collectivités se dotent de nuancier RAL, le principe étant d'avoir un code par couleur au cœur d'un nuancier universel. Celui-ci permet aux pétitionnaires de connaître précisément la couleur voire la nuance représentée.

La CCPLL a fait le choix d'appliquer une gestion homogène des couleurs. Cela veut dire que la couleur des constructions implantées sur la communauté de communes doit être conforme et compatible au nuancier inscrit dans le règlement écrit.

## NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES

D'autres couleurs peuvent aussi être autorisées sous réserve qu'elles ne soient, ni plus claire, ni plus foncée que la plus claire ou la plus foncée des teintes définies dans la palette ci-dessous. Le blanc est aussi autorisé.

RAL 9002	RAL 7035	RAL 7047	RAL 7044	RAL 7038
RAL 7004	RAL 7036	RAL 7039	RAL 7034	RAL 7002
RAL 7003	RAL 6013	RAL 6003	RAL 7006	RAL 7042
RAL 7000	RAL 7046	RAL 7031	RAL 7015	RAL 7016
- grisée		RAL 3013	+ grisée	

*Nuancier selon la nomenclature RAL classique. Il est recommandé d'utiliser les valeurs claires pour les fenêtres, les valeurs moyennes pour les volets et enfin, les valeurs les plus soutenues pour les portes.*



## NUANCIER ENDUITS

RAL 9001 Blanc Crème	RAL 9002 Blanc Gris	RAL 1001 Beige	RAL 1013 Blanc Perlé	RAL 1014 Ivoire
-------------------------	------------------------	-------------------	-------------------------	--------------------



RAL 1015 Ivoire Clair	RAL 7035 Gris Clair	RAL 7044 Gris Soie	RAL 7047 Telegris 4	RAL 0370 Ocre Bledow
--------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------	-------------------------



## NUANCIER BARDAGE

RAL 7005 Gris Souris	RAL 7006 Gris Beige	RAL 7009 Gris Vert	RAL 7023 Gris Béton	RAL 8012 Gris Fenêtre
-------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------	--------------------------



RAL 7042 Gris Signal. A	RAL 7001 Gris Argent	RAL 5014 Bleu Pigeon	RAL 3009 Rouge Oxyde
----------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------



RAL 7035 Gris Clair	RAL 1001 Beige
------------------------	-------------------

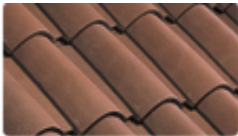


## NUANCIER TOITURE

- vieille terre :



- vieilli masse :



- rouergue :



- cathédrale :



- rouge vieilli :



- pierre calcaire :



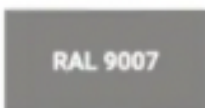
*Pas de tuiles nuancées avec du blanc.*

## NUANCIER COUVERTURE METALLIQUE

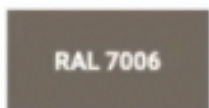
Aluminium Blanc



Aluminium Gris



Gris Beige



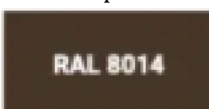
Gris Trafic. A.



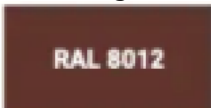
Gris Clair



Brun Sepia



Brun Rouge



Brun Cuivré

