Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

COMMUNE DE SAINT JEAN LASSEILLE

RÈGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 27 septembre 2012
Modification 1 - approuvée le 08 novembre 2018
Modification simplifiée 2 - approuvée le 25 novembre 2020
Modification simplifiée 3 - approuvée le 8 février 2024

ARCHI concept

Page 1/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE Rene
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de SAINT JEAN LASSEILLE y compris les cours d'eau domaniaux.

Page 2/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables :

1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants :

a) Article R.111-2 du code de l'urbanisme (salubrité et sécurité publique).
b) Article R.111-3.2 du code de l'urbanisme (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique).
c) Article R.111-4 du code de l'urbanisme (sécurité des usagers, accès et stationnement).
d) Article R.111-14.2 du code de l'urbanisme (respect des préoccupations de l'environnement).
e) Article R.111-15 du code de l'urbanisme (respect de l'action d'aménagement du territoire).
f) Article R.111-21 du code de l'urbanisme (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).

2) Les articles, L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-7, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

3) L'article L.421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

4) Le périmètre figurant sur les documents graphiques de zonage à titre d'information conformément à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme s'agissant du périmètre de préemption urbain instauré par D.C.M. du 21 février 1997.

5) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur les documents correspondants.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, il peut être concerné par des emplacements réservés et des espaces boisés classés.

1) Les zones urbaines dans lesquelles la capacité des réseaux est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II sont :

a) La zone dense agglomérée de constructions, érigées généralement en ordre continu, ayant un caractère architectural ancien, repérée par l'indice UA au plan.
Elle comprend les secteurs UAa et UAb.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

b) La zone d'urbanisation dense et moyennement dense, relative aux constructions édifiées généralement en ordre discontinu, repérée par l'indice UB au plan.
Elle comprend les secteurs en partie urbanisés UBa et UBb, ainsi qu'un secteur à vocation d'espace vert, de terrains de loisirs et de jeux UBc.
Elle comprend aussi les récents secteurs urbanisés UBd, UBe, UBf et un secteur Ubg de moindre densité en partie bâti.

c) La zone d'activités spécialisées, relative à l'implantation existante de la cave coopérative, repérée par l'indice UC au plan.

2) Les zones à urbaniser équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

a) La zone d'urbanisation, en ordre groupé et aéré, en périphérie des zones urbanisées, repérée par l'indice 1AU au plan. Cette zone est urbanisable à court terme.
Elle comprend les secteurs 1AUa et 1AUb.

Page 3/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

b) La zone d'urbanisation dense, en continuité du vieux village, repérée par l'indice 2AU au plan. Cette zone est urbanisable à moyen terme.

3) La zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles repérée par l'indice A au plan.
Elle comprend le secteur Aa rendu inconstructible.

4) La zone naturelle et forestière de protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère naturel est :

a) la zone repérée par l'indice N au plan.

Sur les plans figures également :
- les emplacements réservés, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, qui sont répertoriés dans la liste figurant en annexe au présent dossier et représentés au plan de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

- les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ils sont représentés au plan de zonage par des croisillons et des cercles et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone ou secteur concernés.

- d'autres indications conformément à la légende de l'article A.123-1 figurent au plan de zonage et sont mentionnés aux articles concernés du règlement de chaque zone ou secteur.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

TITRE II
Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

ZONE UA

QUALIFICATION DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense du village, dont l'intérêt architectural ancien est affirmé, construit de manière générale en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère traditionnel.
Elle comprend un secteur UAa dont la trame est discontinue et où la construction à l'alignement de la voie n'est pas obligatoire.
Elle comprend un secteur UAb où existe un mas ancien avec son parc boisé dépendant.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel
a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article UA-2.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

ARTICLE UA-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes
a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UA-1.
b) Les constructions à usage industriel.
c) Les lotissements industriels et artisanaux
d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- les garages collectifs
- les affouillements et exhaussements de sols.
e) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
g) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
h) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

Page 5/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

1). Accès
a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.…
c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
2). Voirie
a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
b) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1). Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2). Assainissement
a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Tout déversement des eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire de prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.
c) Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidange) dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

3). Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises en fonction du tissu urbain existant, et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

3. Dans le secteur UAa, les constructions peuvent être édifiées en retrait de l'alignement de la voie en tenant compte du bâti environnant et à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

4. Dans le secteur UAb, les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement, et à une distance ne pouvant être inférieure à 20 mètres en dehors de l'emprise de l'espace boisé classé inscrit au PLU.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, sauf dans les secteurs UAa et UAb. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants implantés différemment, en cas de restauration, d'aménagement et d'extension.

2. Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les deux cas suivant :
- le terrain voisin n'est pas construit ;
- il existe sur le terrain une construction ne joignant pas la limite séparative. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (L≥ H/3).

3. Dans le secteur UAb, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (L≥ H/3).

4. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m. de hauteur hors tout, et de ne pas servir d'habitation.
Ces constructions doivent respecter les règles de l'article UA11.

5. Les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE Rene
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Dans le secteur UAb, deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieur à 4 mètres (L=H+H'/2).

2. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.

3. Dans le secteur UAb, des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

Page 7/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Hauteur relative :
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=2L).
Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.
Entre ces deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur absolue :
La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 11 mètres, sauf dans le secteur UAb où celle-ci ne peut excéder 9 mètres.
Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel, sauf en cas de rénovation ou restauration – sans surélévation – de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure.
Pour les constructions nouvelles le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage environnant.
Le recours à des mises en oeuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.
Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades
Les enduits doivent être traités soit :
- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

- soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc.).
Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.
Les reprises de maçonnerie et le rejointoiement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé.
Aussi, avant toute exécution pour l'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures. Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits.
Les éléments d'architecture représentant une valeur historique devront être replacés et/ou reconstitués dans une figuration à l'identique en cas de travaux de surélévation, réfection ou d'aménagement des constructions.

Page 8/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments des huisseries et fermetures :
Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.
Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.
Les éléments d'occultation ou de fermeture des ouvertures seront soit en bois plein et peint, ou soit en PVC ou aluminium de couleur dans le cas de volets roulants.
Les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc.).

Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.
Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation.
Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :
Les toits par défaut sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges.
Cependant les tuiles ayant une dominante rouge et aspect vieillis (coloris Paysage, Rouergue) sont admises.
Les tuiles ayant les coloris paille, flammée, tabac, brun, vieux pastel, sable, rose ou ayant des dominantes claires sont interdites. Les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Leur pente sera de 25 à 33 %, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celle des pentes mitoyennes.

a) Eléments de modénatures à l'égout de couverture :
Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.
Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :
Les gouttières pendantes et les descentes réalisées en éléments de terre cuite, ainsi que le zinc (de nature d'emploi courant) sont conseillés et admis.
Dans le cas d'emploi de gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales en PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade.
Les chéneaux existants en tuiles vernissées de couleur seront conservées ou repris à l'identique.

c) Eléments de productions d'énergie :
-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).
- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture. Seuls les équipements publics peuvent accueillir, sur la totalité de leurs pans de couverture, des panneaux solaires en surimposition ou en intégration au bâti.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

5. Terrasse :
Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les toitures terrasses accessibles sont admises, sous réserve d'une part de s'intégrer au volume bâti et à condition d'autre part que leurs surfaces ne dépassent pas le 1/4 de la surface totale couverte de la construction.
Les terrasses accessibles sont autorisées dans les cas suivants : elles reçoivent une couverture sur l'ensemble de leur surface, ou bien elles sont attenantes à une partie principale d'habitation sans toutefois ne pas dépasser 1/3 de la surface bâtie du niveau correspondant.

Elément de production d'énergie :
- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.
Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie ne devra pas excéder 0,30m de profondeur.
Toutefois, une saillie moindre pourra être exigée sur les façades riveraines du domaine public.
Les éléments formant garde corps seront traités simplement.
Les auvents par rapport à la façade en alignement sur rue sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade, leurs saillies auront les mêmes caractéristiques que les balcons.
Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.
Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :
Les souches de cheminée et autres ouvrages de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs de façades.
Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôture :
Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.
Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local. Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.
La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,00 mètres de hauteur.
La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2,00 mètres de hauteur maximum.
Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m. au dessus du sol.

9. Enseignes et pré enseignes :
Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :
Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades riveraines du domaine public. S'ils se situent dans des alcôves de la façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

12. Energie renouvelable :
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

13. Les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux points 1 à 8 de l'article UA-11.

Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53 - Page 9/46
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE Rene
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations neuves, aux réhabilitations, aménagements, changement de destination d'existants, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même ;

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :
- soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 200 m. maximum, les places de stationnement prévu au paragraphe 2, ci-après.
- soit à réaliser directement sur un terrain situé dans un rayon de 200 m. maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2, ci-après.
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'Urbanisme.

Page 10/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

c) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des équipements d'intérêt collectif doit être suffisamment dimensionné pour satisfaire les usages réguliers de ces derniers. Au sens du présent règlement, l'usage régulier se distingue des évènements exceptionnels (moins de 10 fois par an).

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m2 de surface de plancher hors oeuvre.
c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.
d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
e) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface de vente ou d'atelier.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ET ESPACES BOISES CLASSES

a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
b) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
c) Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
Leur abattage pour laisser place à une ou plusieurs constructions ou extension d'habitat est interdit. Toutefois, l'abattage d'arbres est admis si leur conservation est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou l'extension d'habitat, en contrepartie sur le terrain, pour les surfaces restantes non construites, il est demandé de respecter l'alinéa précédent.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprises, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

CHAPITRE 2

ZONE UB

QUALIFICATION DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements collectifs, dont le caractère architectural est contemporain. Elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBc, ainsi que les secteurs UBd, UBe, UBf et UBg.
Le secteur UBa correspondant au mas existant avec son parc, le secteur UBb à un espace ouvert proche de l'église et contigu à la trame du vieux village, le secteur UBc à l'espace de loisirs, petits jeux et espaces verts.
Les secteurs UBd et UBe correspondent à des opérations récentes où les constructions et habitations ont été admises dans le cadre d'opérations d'ensembles ou groupées.
Le secteur UBf correspond à une urbanisation du type collectif pour l'accueil de personnes agées ou handicapées, associée à des espaces verts publics.
Le secteur UBg correspond à quelques habitations à créer et existante dans un secteur peu dense, en limite de la zone UB.

Page 11/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel
a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article UB-2.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
d) Les affouillements et exhaussements de sol au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

ARTICLE UB-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes
a) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UB1.
b) Dans le secteur UBc, ne sont admises que les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'un espace sportif, de loisirs et récréatif, ainsi que les aménagements d'accompagnement (espaces verts, plantations, parking).
c) Les constructions à usage industriel.
d) Les lotissements industriels et artisanaux
e) Les dépôts, hangars industriels et artisanaux
f) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- les garages collectifs.
- les affouillements et exhaussements de sols dans le secteur UBd, sauf ceux nécessité pour les ouvrages hydrauliques et les accès.
g) Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
h) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
i) L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
j) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

Page 12/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès
a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
b) aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et pistes cyclables à créer ou à conserver.
c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.…
d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie
a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, en dehors des places de stationnements des véhicules.
d) Les cheminements figurants sous la légende cheminement piétonnier existant à conserver sont à maintenir.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
b) Il en va de même pour les lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Tout déversement des eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire de prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.
c) Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidange) dans le réseau d'eau usées est strictement interdit.
d) Les mêmes dispositions que ci avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Les mêmes dispositions que ci avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
- à 10 mètres le long des départementales depuis le bord extérieur de la chaussée.
- à 9,50 mètres le long du CVn°4 depuis le bord extérieur de la chaussée.
- à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

2. Dans le secteur UBb cette distance est ramenée à 3 mètres.

3. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

4. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

5. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum de la clôture sur voie, sauf dans le secteur UBb où cette distance est portée à 3,00 m.

Page 13/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (L=H/2), sauf dans le cas de jumelage par des garages où L=H/2, minimum 3,50 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. De même, dans les lotissements existants, à moins qu'elles ne soient établies sur la limite séparative, les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite parcellaire qui est la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (L=H/2).
4. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
6. En outre, des constructions annexes telles que les garages, remises à bois, etc., ainsi que les dépendances d'agrément, peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 20 m2 de superficie hors oeuvre et 6 mètres de profondeur, quelles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
7. Les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
8. Un recul de bâtiment de 9 mètres par rapport à la berge des ravins devra être appliqué pour tous bâtiments sur les terrains, sauf dans le secteur UBf ou celui-ci est ramené à 5 mètres.
9. Les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sur la limite séparative sous réserve que le pignon soit traité avec le même soin que les autres façades.

Page 14/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

4. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieur à 4 mètres (L=H+H'/2).
5. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.
6. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain constituant la propriété.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMUN DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Hauteur relative :
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8,50 m en zone UB et dans ses secteurs UBd et UBg.

b) Cette hauteur est limitée dans les secteurs suivants à :
- 8,00 m dans le secteur UBf.
- 9,00 m dans le secteur UBb.
- 12,00 m dans le secteur UBa.
- 6,00 m dans les secteurs UBc et UBe.

c) Pour les équipements d'intérêt collectif, cette hauteur est limitée à 10,00m (hors secteurs UBc et UBe).

d) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.
Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis motivé des services compétents :
- de terrains en pente transversale très importante.
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

e) Le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au-dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain. Ce niveau est de 0,70 m par rapport au terrain naturel dans le secteur UBd.
Pour les équipements d'intérêt collectif, le niveau des planchers se situera à 0,20 m au moins par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Le recours à des mises en oeuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs implantations s'intègrent aux bâtiments et au contexte urbain.
Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités soit :
- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.
Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera de préférence du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis en mairie pour avis avant toute exécution.
Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits dès lors qu'ils ne s'intègrent pas au projet et à l'environnement urbain et paysager.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures autres que celles des accès des garages doivent avoir une tendance générale plus haute que large.
Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation.
Les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc).
Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.

Page 15/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE Rene
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :
Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.
Les couleurs paille, sable, rose, tabac, brun, vieux pastel ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.
Les pentes seront de 30 à 33 %.

a) Eléments de modénatures à l'égout de couverture :
Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.
Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

b) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :
Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade, ou bien réalisées en éléments de terre cuite.

c) Eléments de productions d'énergie :
-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).
- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture. Seuls les équipements publics peuvent accueillir, sur la totalité de leurs pans de couverture, des panneaux solaires en surimposition ou en intégration au bâti.

Page 16/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

5. Terrasse :
Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.
Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

Elément de production d'énergie :
- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les loggias en renfoncement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.
Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m de profondeur.
Les éléments formant garde corps seront traités simplement.
Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.
Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.
Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

7. Souches de cheminée :
Les souches de cheminée et de ventilation doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8. Clôtures :
Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels en général.
Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.
Les clôtures maçonnées en pierres apparentes ou enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.
La hauteur des murs de clôtures sur voies sera fixée, après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2.00 m.
Toutefois, les clôtures grillagées sur voies, doublée de végétation et d'arbustes, ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur.
La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles seront en harmonie, matériaux et couleur, avec la clôture sur voie.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

Si les clôtures grillagées sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol.

Dans les secteurs UBd et UBe, toutes les clôtures présenteront une perméabilité de 80%, et où un mur de 0,20 m de haut est toléré.
Dans le secteur UBf, le long du ravin, les clôtures en murs pleins sur toute la hauteur sont interdites.

9. Enseignes et préenseignes :
Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes :
Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

11. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades.
S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être protégés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

Page 17/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

12. Les équipements d'intérêt collectif peuvent déroger aux points 1 à 8 de l'article UB-11.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :
a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations neuves, ainsi que ceux correspondant aux réhabilitations, aménagements, changement de destination d'existants, doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

b) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des équipements d'intérêt collectif doit être suffisamment dimensionné pour satisfaire les usages réguliers de ces derniers. Au sens du présent règlement, l'usage régulier se distingue des évènements exceptionnels (moins de 10 fois par an).

2. Il doit être aménagé :
a) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement ou de garage par logement.
b) Pour les opérations groupées, lotissements existants : une place visiteur pour 2 logements, les places de stationnements visiteurs seront réparties en tenant compte de la sécurité des piétons et des possible accès aux cheminements piétonniers et en s'inspirant des schémas préconisés dans les orientations d'aménagement.
c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m2 de surface de plancher hors oeuvre.
d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.
e) Pour les structures d'hébergement : une place de stationnement ou de garage par chambre.
f) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface de vente, d'atelier ou de stock.

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
b) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
c) Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
Leur abattage pour laisser place à une ou plusieurs constructions ou extension d'habitat est interdit.
Toutefois, l'abattage d'arbres est admis si leur conservation est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou l'extension d'habitat, en contrepartie sur le terrain, pour les surfaces restantes non construites, il est demandé de respecter l'alinéa précédent.
d) Les clôtures grillagées seront doublées de haies végétales et arbustes.
e) Pour les lotissements et groupe d'habitation, il doit être réalisé un espace" libre de rencontre" planté d'arbustes et buissons et accompagné de bancs, en dehors des aires de stationnements.
f) Les plantations à réaliser figurant au plan graphique du PLU devront être effectivement réalisées, elles concernent les traitements des limites de l'urbanisation. Ces plantations situées sur les franges dites végétales seront diversifiées.
g) Dans le cas de stationnements prévus pour visiteurs le long des voies privées et publiques les aménagements devront comporter des plantations d'arbres et buissons en nombre suffisant.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

h) Les chemins piétonniers seront accompagnés de plantations d'arbres, arbustes et buissons.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,40.
2. Le C.O.S. applicable à la zone UBa est fixé à 0,40.
3. Le C.O.S. applicable au secteur UBb est fixé à 0,50.
4. Le C.O.S. applicable au secteur UBd et UBe est fixé à 0,30.
5. Le C.O.S. applicable au secteur UBf est fixé à 0,25.
6. Le C.O.S. applicable au secteur UBg est fixé à 0,15.
7. Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 400m2, il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 ci-avant.
8. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U.
9. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que dans les secteurs UBa et UBc.

Page 18/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

CHAPITRE 3

ZONE UC

Page 19/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

QUALIFICATION DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone supportant des activités spécialisées en relation directe avec la cave coopérative existante et pouvant recevoir l'implantation de constructions liées à cette activité.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article UC-2.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
c) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme suivant :
- les affouillements et exhaussement de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

ARTICLE UC-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappel

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

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UC-1.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées en UC-1.
3. Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitation, immeubles collectifs.
4. Les établissements commerciaux, artisanaux et à usage de bureaux autres que ceux nécessités par l'activité.
5. Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs, socio culturel et sportif.
6. Les installations touristiques, les hôtels, motels, village de vacances.
7. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme suivant :
   - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
   - les garages collectifs de caravanes.
   - les aires de jeux ou de sports.
8. Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
10. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux articles R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
11. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

Page 20/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 : ACCES ET VOIRIE

3. Accès

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

b) aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et pistes cyclables à créer ou à conserver.

c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.…

d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

4. Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

a) Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Tout déversement des eaux usées autre que domestiques dans les égouts publics est interdit.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, lors de la réalisation de constructions en prolongement des activités existantes si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, afin d'améliorer leur composition générale.
3. De même, la distance ci avant peut être réduite à 4 m pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Lorsque les conditions ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (L=H/2).
2. Un recul de construction de 5 m minimum par rapport à la berge du ravin devra être appliqué. Un passage de 2 m de large sera accessible le long du ravin.

ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMUN DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Page 21/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 13 m pour les constructions autres que l'habitation, et 8 m pour celle-ci.
b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante.
c) Le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain.

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le milieu urbain existant. Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

2. Façades

A) Logement de fonction ou habitation:

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits.
Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.
Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris
.

B) Construction autre que l'habitation:

Les enduits doivent être traités soit :
- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- soit en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).

Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé; des échantillons devront être soumis pour avis en mairie avant toute exécution.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits.
Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.

Exceptions au présent paragraphe façades:

On pourra envisager une dérogation pour les études présentant un intérêt architectural reconnu et ne dénaturant pas l'environnement bâti existant.

3. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite rouge et leurs pentes seront de 25 à 33 %.
Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.
Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade.

4- Terrasse :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.
Les terrasses accessibles sont autorisées dans les cas suivants : elles reçoivent une couverture sur l'ensemble de leur surface, ou bien elles sont attenantes à une partie principale d'habitation sans toutefois ne pas dépasser 1/4 de la surface de plancher hors œuvre brute du niveau correspondant.

5. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.
Toutefois, pour les constructions autres que les habitations, les conduits en inox sont admis.

Page 22/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

6. Clôtures :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.
Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.
Les clôtures maçonnées en pierres apparentes ou enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades.
La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes d'accès, de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 m.
La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m maximum, elles seront en harmonie, matériaux et couleur, avec la clôture sur voie.
Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m. au dessus du sol.

7. Enseignes et préenseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

Page 23/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement ;
b) Pour les constructions à usage de bureau et de commerce liées aux activités de la cave vinicole: une place de stationnement pour 10 m2 de surface affectée à ces usages;
c) Pour les activités spécialisées: une place de stationnement pour 2 emplois.

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
Les clôtures grillagées seront doublées de haies végétales et arbustes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,70.
En cas de logement de fonction il est autorisé une SHON maximum de 150 m2.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

TITRE III

Dispositions applicables aux **ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 4

ZONE 1AUa

Page 24/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

QUALIFICATION DE LA ZONE 1 AUa

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation, dans les conditions exposées au projet d'aménagement et de développement durable, et notamment après étude de chaque secteur urbanisable permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain. La zone 1AUa correspond à la zone en continuité des zones urbaines actuelles, au Nord-Ouest du village.

L'urbanisation de cette zone devra être en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

La zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.

Il s'agit d'une zone à vocation d'hébergement touristique résidentiel, d'habitations, de logements sociaux, de services et commerces ainsi que d'équipements publics intercommunautaires et communaux.

La zone est divisée en trois secteurs, 1AUa-1, 1AUa-2 et 1AUa-3. Ce sous-zonage correspond à la mise en place d'un phasage de l'urbanisation. Le secteur 1AUa-2 pourra être urbanisé lorsqu'au moins 80% des constructions du secteur 1AUa-1 seront réalisées. Le secteur 1AUa-3 pourra être urbanisé lorsqu'au moins 80% des constructions du secteur 1AUa-2 seront réalisées.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUa-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUa-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100m^{2,} sauf s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
8. Les constructions à destination industrielle

ARTICLE 1AUa-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS AUTORISEES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
4. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser une surface de 15,00 m2, une hauteur de 2,50 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
5. La zone est divisée en trois secteurs, 1AUa-1, 1AUa-2 et 1AUa-3. Ce sous-zonage correspond à la mise en place d'un phasage de l'urbanisation. Le secteur 1AUa-2 pourra être urbanisé lorsqu'au moins 80% des constructions du secteur 1AUa-1 seront réalisées. Le secteur 1AUa-3 pourra être urbanisé lorsqu'au moins 80% des constructions du secteur 1AUa-2 seront réalisées.

Page 25/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder 80,00 mètres de longueur avec une raquette de retournement à partir de 30,00 mètres de longueur.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUa-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUa-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUa-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouverte à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Cette distance est portée à 15,00 mètres de l'axe de la voie de la RD 2.

Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, loggias, éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,60m de profondeur.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 1,00 mètres des limites sur voies. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUa-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur limite séparative.

Page 26/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doivent respecter une distance au moins égale à 3,00 mètres.

Toutefois, pour toutes constructions se situant en bordure des franges végétales existantes ou à créer, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la plus proche limite parcellaire concernée par ces franges végétales ne peut être inférieure à 10,00 mètres.

Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, loggias, éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,60 mètre de profondeur.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin. Les piscines ne devront pas être implantées dans les franges végétales, les masses végétales à conserver ou répertoriées comme telles aux documents graphiques.

Page 27/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUa-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 1AUa-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUa-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, y compris pour les parties en retrait de même orientation, sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur hors tout.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUa-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite. Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Les débords de toitures d'une profondeur de 0,60 mètre au maximum pourront être acceptés en dehors de la masse constructible.

Page 28/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois…), ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues ou enduites aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

La hauteur totale des clôtures sur emprise publique ne peut excéder :

- 1,30 mètres maximum en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,60 mètres maximum sur les limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein, dont la teinte devra être identique à celle de la façade.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de soutènement sur un muret de 0,20 mètre de hauteur. Le mur plein devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

  Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras sont interdits

ARTICLE 1AUa-12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation il devra être réalisé 3 places de stationnement par logement sur le lot, dont une dans le volume bâti (garage).

Sur le terrain d'assiette de l'opération, il devra être réalisé 1 place visiteur pour 2 logements.

Page 29/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, le nombre de stationnements des visiteurs et personnels doit correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AUa-13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'opération d'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en terme d'aménagement paysager.

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantée d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les cheminements doux devront être accompagnés de plantations.

Dans les espaces publics et collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau.

Par ailleurs, le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

ZONE 1AUb

QUALIFICATION DE LA ZONE 1 AUb

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation, dans les conditions exposées au projet d'aménagement et de développement durable et notamment après étude de chaque secteur urbanisable permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain.

L'urbanisation de cette zone devra être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Page 30/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Elle correspond à une zone où seule une opération d'aménagement d'ensemble admise, pouvant présenter une ou plusieurs opérations groupées, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.
Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat où les équipements nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés.

La zone 1AUb correspond à la zone en continuité des zones urbaines actuelles, à l'Est du village.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUb-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
Rappel :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionné 1AUb-2.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les lotissements industriels et artisanaux.
4. Les habitations individuelles isolées hors opération groupée.
5. Les dépôts, hangars industriels, artisanaux et agricoles
6. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
    a. les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
    b. les garages collectifs.
    c. les affouillements et exhaussements de sols, sauf pour les ouvrages hydrauliques.
7. Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
8. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

10. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
11. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues aux b et c de l'article R. 444-3 du Code de l'Urbanisme.
12. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivant :
13. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

ARTICLE 1AUb-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Page 31/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnés à l'alinéa suivant et à l'article 1AUb-1.

Toutefois, sont admises les occupations et utilisations suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. L'urbanisation de la zone doit respecter les orientations d'aménagement du PLU.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
4. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb-3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et pistes cyclables à créer ou à conserver.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.…
4. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
5. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Voirie :

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
3. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats, en dehors des places de stationnements des véhicules.
4. Les cheminements figurants au plan sous la légende « cheminement piétonnier existant à conserver » sont à maintenir.

ARTICLE 1AUb-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Il en va de même pour les lotissements, groupes d'habitations et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, d'un prétraitement approprié conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel. Ces disposition s'appliquent aux lotissements, groupes d'habitations et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
Les aménagements réalisés sur les lots afin de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement en limiter les débits évacués de la propriété (par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du promoteur immobilier.
Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUb-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 1AUb-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
   a. à 20 mètres de l'alignement de la RD 2
   b. à 20 mètres de la bordure extérieure des giratoires à modifier ou à créer.
   c. à 5 mètres de l'alignement des autres voies.
2. Toutefois, les distances ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
   Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

Page 32/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

3. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum de la clôture sur voie.

ARTICLE 1AUb-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L=H/2), sauf dans le cas de jumelage par des garages où L=H/2, minimum 3,50 mètres.
2. Toutefois, pour toutes constructions se situant en bordure des franges végétales existantes ou à créer, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche ne peut être inférieure à 10 mètres.
3. Des constructions annexes telles que les garages, remises à bois, barbecues, etc., ainsi que les dépendances d'agrément, peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 20 m2 de superficie hors œuvre et 6 mètres de profondeur, qu'elles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale. Ces constructions annexes ne sont pas admises sur les limites jouxtant les espaces publics (placettes et espaces verts), ainsi que sur les franges végétales.
4. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives des lots.
5. Les piscines ne devront pas être implantées dans les franges végétales, les masses végétales à conserver ou répertoriées comme telles aux documents graphiques.

ARTICLE 1AUb-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres (L=H+H'/2).
2. Toutefois, cette distance peut être réduite lors de la création des groupes d'habitations, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.
3. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 1AUb-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1AUb-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=<L).

Hauteur maximum :

1. La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :
   - 9 mètres pour les bâtiments collectifs à usage d'habitations.
   - 8,50 mètres pour les autres constructions à usage d'habitation.
   - 7,50 mètres pour les commerces.

Page 33/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

2. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur maximum mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante.
3. Le niveau des pièces habitables se situera à 0,40 m au moins au dessus du niveau de la chaussée existante ou à créer au droit du terrain.

ARTICLE 1AUb-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes, et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leur implantation s'intègre aux bâtiments et au contexte urbain.
Toute construction de caractère étranger à la région est interdite.

Page 34/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

2. Façades :

Les enduits doivent être traités soit :
- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- en enduits courants de finition taloché fin et teinté, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdits (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, vert, etc.).
Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossé avant la prise complète.
Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis pour avis en mairie avant toute exécution.
Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, ainsi que les clôtures selon leurs positions sur le terrain.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdit à compter du moment où ces éléments ne s'intègre pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'architecture de la construction.

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les ouvertures doivent avoir une tendance générale plus haute que large.
Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.
Les menuiseries des "croisées" seront de même nature que les éléments de fermeture ou d'occultation (volets, persiennes, volets roulants,…).
Les couleurs criardes ou violentes sont interdites (ex : jaune vif, rouge, bleu, orange, etc).
Dans le cas d'emploi de volet roulant, ce dernier ne doit pas se situer à l'aplomb de la façade mais en retrait afin de marquer l'élément incorporé dans l'ouverture du mur.
Les volets roulants et menuiseries en aluminium naturel (sans aucune teinte) sont interdits.

4. Couvertures :

Les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouge ou flammée, le panachage de plusieurs couleurs est proscrit.
Cependant les tuiles ayant une dominante rouge, avec une nuance de vieillie (coloris Paysage, Rouergue) sont admises pour leur aspect traditionnel.
Les couleurs paille, sable, rose, tabac, brun, vieux pastel ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.
Les pentes seront de 30 à 33 %.
Pour les constructions publiques, ces pentes pourront être majorées jusqu'à 35%.

a. Eléments de modénature à l'égout de couverture :

Les acrotères hauts ou bas occultant les versants des couvertures sont interdits.
Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

b. Eléments d'écoulement des eaux pluviales :

Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, PVC gris, celles-ci doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec la façade, ou bien réalisées en éléments de terre cuite.

c. Eléments de productions d'énergie :

-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).
- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la moitié de la surface du pan de couverture.

5. Terrasse :

Les toitures terrasse accessibles et inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.
Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.

Elément de production d'énergie :

- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs et éviter l'effet de barre.
Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m de profondeur.
Les éléments formant garde corps seront traités simplement.
Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.
Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés, intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.
Les balustres, claustras, etc, en discordances avec la façade sont interdits.

6. Souches de cheminée :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs façade.
Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

7. Clôture :

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sont interdits.
Elles formeront une unité de traitement d'un lot à l'autre lorsque celles-ci se situeront en parallèle aux trottoirs, aux chemins piétonniers et espaces publics.
Leur hauteur visible dans tous ces cas de figures devra atteindre 0,80 m pour le mur bahut, qui surmonté d'un grillage à claire voie ne devra pas dépasser hors tout 1,80m.
Ces grillages devront avoir une tendance de couleur vert foncé ou bleu foncé ou bien de couleur blanc. Les fermetures d'accès au lot seront de même couleur que le grillage de la clôture.
Les clôtures avec maçonneries enduites doivent répondre au précédent paragraphe façades dans leur traitement et la couleur.

Dans le cas de servitudes connues d'inondation, les clôtures seront perméables à 80 %, un mur de 0,20 de haut est toléré.

Page 35/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE Rene
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

Toutes les clôtures, grillagées en totalité et mixtes composées d'un mur bahut plus grillage seront doublées de végétations et d'arbustes.
La hauteur des clôtures sur voie sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre.
La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m de hauteur maximum, elles pourront être différente des clôtures sur voie, mais toutefois en harmonie avec la construction édifiée.

8. Enseignes et pré-enseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

Page 36/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE Rene
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

9. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades. S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

ARTICLE 1AUb-12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :
   a. Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement extérieure et une place de garage par logement, ces stationnements doivent être assurés sur chaque lot.
   b. En cas d'hébergement du type touristique résidentiel, les places de stationnement pourront être regroupées en aires de stationnement en nombre suffisant suivant la fréquentation touristique saisonnière (une note justificative accompagnera tout projet de ce type).
   c. Pour les opérations groupées d'habitation principale, les places de stationnement visiteurs seront réparties le long de la voirie en s'inspirant des schémas préconisés dans les orientations d'aménagement. Elles devront être prévues en nombre suffisant avec au minimum 1,5 place visiteur pour 2 logements.
   d. Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m2 de surface de plancher hors œuvre.
   e. Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m2 de surface de salle de restaurant.
   f. Pour les autres structures d'hébergement : une place de stationnement ou de garage par chambre.
   g. Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface de vente, d'atelier ou de stock.

ARTICLE 1 AUb-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations figurant sur les divers documents graphiques du PLU doivent être effectivement conservées, renforcées ou réalisées.

1. Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

2. Les plantations existantes d'arbres de haute futaie doivent être conservées.
3. Pour chaque lot supérieur à 250 m2, il est demandé la plantation d'un arbre de haute tige.
4. Les clôtures grillagées et mixtes composées d'un mur bahut plus grillage seront doublées de haies végétales et arbustes.
5. Pour les lotissements et groupes d'habitations, il doit être réalisé un espace libre planté commun en dehors des aires de stationnement.
6. Dans le cas de stationnements prévus pour visiteurs le long des voies privées et publiques les aménagements devront comporter des plantations d'arbres et buissons. Les chemins piétonniers seront accompagnés de plantations.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La densité de la zone et les possibilités d'occupation des sols résultent du respect des règles d'implantation et de hauteur fixées par le présent règlement.

Page 37/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

CHAPITRE 5

ZONE 2 AU

Page 38/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

QUALIFICATION DE LA ZONE 2 AU

Il s'agit d'une zone est destinée à être urbanisée à moyen terme et dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipement ne permet pas un aménagement immédiat.
Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastucture publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
Le « déblocage » de la zone ne pourra s'effectuer que lorsque le PLU sera modifié, dès lors que les études préalables seront suffisamment avancées, et si elles respectent les principes d'aménagement définis dans le rapport de présentation, et notamment après étude de chaque secteur urbanisable permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain.

Cette zone est réservée à une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat mixte et de commerces dans les conditions exposées aux orientations d'aménagement.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserves qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessité par le fonctionnement ultérieur de la zone.

ARTICLE 2 AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

Rappel

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non expressément mentionnées à l'article 2AU-1

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU-3 : ACCES ET VOIRIE
Néant

ARTICLE 2 AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX
Néant

Page 39/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

ARTICLE 2 AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Néant

ARTICLE 2 AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Néant

ARTICLE 2 AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Néant

ARTICLE 2 AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE
Néant

ARTICLE 2 AU-9 : EMPRISE AU SOL
Néant

ARTICLE 2 AU-10 : HAUTEUR MAXIMUN DES CONSTRUCTIONS
Néant

ARTICLE 2 AU-11 : ASPECT EXTERIEUR
Néant

ARTICLE 2 AU-12 : STATIONNEMENT
Néant

ARTICLE 2 AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
Néant

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Néant

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

CHAPITRE 6

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Page 40/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend un secteur Aa, inconstructible, pour des motifs de préservation paysagère.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone A, seules y sont autorisées, conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans la seule zone A, à l'exclusion du secteur Aa, sont autorisées :
a) Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve :
- d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole.
- de la conduite d'une exploitation au moins égale à la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la règlementation en vigueur.

b) Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
- d'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation.
- d'être édifié sur l'îlot principal d'exploitation.
- de ne pouvoir être disjointes de l'exploitation après leur construction (constructions intégrées à un bâtiment d'exploitation ou en continuité par aménagement ou extension de constructions existantes).

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

- de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la règlementation en vigueur.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A-1.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

Page 41/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE Rene
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
b) En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :
- pour les constructions à usage uni-familial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendu potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la règlementation (article R.1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.
Dans le cas de proximité du réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines qui s'y raccordent.
Dans le cas des eaux résiduaires, celles-ci doivent être, si la réglementation en vigueur l'exige, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales vers un exutoire naturel.
b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 60 mètres de l'axe de la RD2 ou à 50 m de la limite extérieure de l'emplacement réservé liée à la déviation, et à 15 m de l'axe des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Pour les serres de culture, le recul est fixé à 15 m de l'axe des chemins départementaux et 5 m minimum des autres voies.
3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à usage d'habitation.
4. De même, les règles de recul peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

Page 42/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 58
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

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

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (L=H/2).
b) Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à usage d'habitation.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
2. Hauteur absolue :
a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,00 mètres pour les habitations et les bâtiments d'exploitations agricoles et 3,50 mètres pour les abris de jardin.
b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

De par leurs situations, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs, leurs formes structurelles et architectures, les constructions et tout autre mode d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au milieu agricole et naturel, ainsi qu'aux perspectives paysagères.
Le recours à des mises en œuvre de techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, si toutefois leurs dispositions s'intègrent au bâtiment et à l'environnement.
Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Façades

Les enduits doivent être traités de préférence à la chaux grasse blanche laissée naturelle, soit teintée dans la masse, le blanc est interdit ainsi que les couleurs violentes ou criardes.
Dans le cas d'emploi d'enduits extérieurs dits monocouches, l'enduit sera du type taloché fin et non écrasé ; des échantillons devront être soumis pour avis en mairie avant toute exécution.
Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, ainsi que les clôtures selon leurs positions sur le terrain.
Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdit à compter du moment où ces éléments ne s'intègre pas à l'unité architecturale et au paysage naturel.

Energie renouvelable : dans le cas d'installation de capteurs solaires sous vide, la surface totale des capteurs occultant la façade ne devra pas dépasser le 1/3 des façades ayant la même exposition et s'intégrer à l'aspect architectural de la construction.

3. Les matériaux :

Les matériaux apparents employés doivent être laissés naturels c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis, mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée.
Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.
Les remises en état de maçonnerie se feront en pierres locales apparentes, avec des joints à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète.
Les points forts de la construction du type : chaîne d'angle, jambages, linteaux, arcs seront traités selon les mêmes principes constructifs traditionnels couramment utilisés.
.

4. Couvertures :

Pour les habitations, les toits seront obligatoirement couverts de tuiles canal de couleur rouge ou d'un ton légèrement en dessous. Toutes autres couleurs et panachages de couleurs est interdits.
Les pentes seront de 30 à 33 %.
Pour les autres bâtiments d'exploitation agricole, les toitures peuvent être en éléments autres que la tuile traditionnelle (soit en bac acier, tôle ondulée) de couleur rouge exclusivement et ou présentant l'imitation de la tuile canal, avec une pente qui leur est adaptée.

a) Eléments d'écoulement des eaux pluviales :

- Dans le cas d'emploi de descentes d'eaux pluviales en zinc, celles-ci resteront dans leur aspect naturel.
- Les descentes en PVC gris doivent être peintes dans les tons appropriés en rapport avec les façades.
- Les descentes en éléments de terres cuites sur les constructions non traditionnelles sont interdites.

b) Eléments de productions d'énergie :

-Les panneaux solaires sont autorisés en surimposition (modules fixée sur toiture) ou en intégration au bâti (modules participant à la structure de la couverture).
- Ils ne doivent en aucun cas dépasser de la toiture et la dimension totale devra être inférieure à la 75 % de la surface du pan de couverture.
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à la règle A10 (hauteur absolue).

Page 43/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

5. Terrasses :

Les toitures terrasses accessibles et inaccessibles, couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
Les toitures terrasse accessibles sont autorisées sur 30 % de la surface totale couverte de la construction et si elles correspondent au prolongement des pièces principales de l'habitation.
Les toitures terrasse inaccessibles ou bien végétalisées sont admises à concurrence de 50 % de la surface totale couverte de la construction.
Elément de production d'énergie :
- Les panneaux solaires inclinés ne devront pas dépasser ou avoir une saillie de plus du 1/3 de la hauteur des acrotères environnants.

6. Souches de cheminée :

Les souches de cheminée doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparent sont interdits.

7. Clôture :

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel, murettes en matériaux apparents ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".
La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.
Sur les limites séparatives la hauteur est limitée à 2,00 mètres à condition d'être réalisées en grillage.
Dans le cas de servitudes connues d'inondation, les clôtures seront perméables à 80 %, un mur de 0,20 de haut est toléré.

8. Enseignes et pré-enseignes :

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

9. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégré dans volume bâti, ne pas être apposés en saillie ou en applique sur les façades. S'ils se situent dans des alcôves sur façade, ils doivent être habillés par une grille à claire voie de même couleur que la façade.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
Les abords des constructions doivent être plantés afin de s'insérer au mieux au site environnant.

Les plantations de végétaux allergènes (type cyprès,…) sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

Page 44/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE Rene
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

CHAPITRE 7

ZONE N

Page 45/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 5b
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone fait l'objet d'une protection au titre de la qualité de l'espace naturel, elle correspond au boisement existant.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Rappel

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.131-1 du Code forestier.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

a) Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics y compris la pose des lignes et câbles, hormis les éoliennes.

b) Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien des boisements, à la défense contre l'incendie, Les constructions et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article N-1.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Néant

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-18_24_APPRMSSJL-DE

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Néant

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

Néant

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

Page 46/46
Chaîne d'intégrité du document : EF 5C 91 00 C7 DD D9 1C 33 ED 9C F7 29 0C 78 53
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/246321