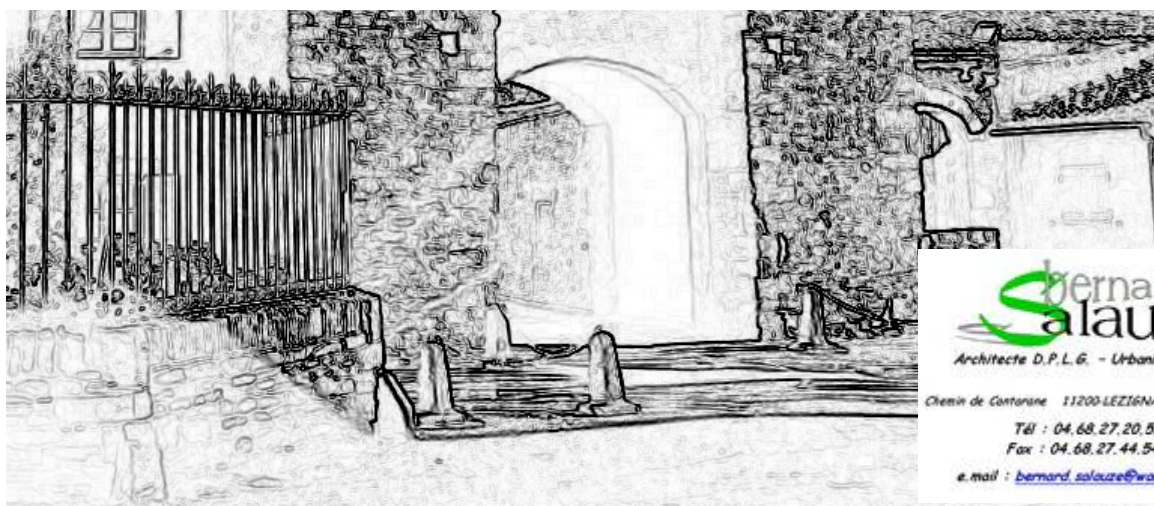


Plan Local d'Urbanisme de  
LAURE Minervois  
(Département de l'Aude)

# 04 - REGLLEMENT

- Plan d'occupation des Sols mis en révision en la forme de Plan Local d'Urbanisme, le 10 juin 2003
- Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal le 7 avril 2009



# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de LAURE MINERVOIS.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles L 111.9, L 111.10, R 421-1 à 8, du code de l'urbanisme
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.
- 3) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant : les espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différées.
- 4) La loi n° 64.1246 du 16/12/1964 relative à la lutte contre les moustiques, le décret n° 65.1046 du 01/12/1965 et les arrêtés préfectoraux pris en application de cette réglementation.

### Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux article R 123-4 à 8 du code de l'urbanisme, le territoire communal est subdivisé en zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les zones dites "zones U", comprennent les secteurs déjà urbanisés. Y sont rattachés les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones dites "zones AU" sont celles à urbaniser. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones dites "zones A" sont celles vouées à l'agriculture. Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones dites "zones N" sont les secteurs à caractère naturels et forestiers de la commune. Equipés ou non, ils sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Les différentes zones sont divisées en secteurs :

- **Zone U**
- **Secteur a** : Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales

- **Secteur b** : Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne et en ordre continu ou discontinu destinée à accueillir les constructions individuelles.
- **Secteur bt** : Il s'agit de la zone d'habitat traditionnelle du hameau du Tinal d'Abrens
- **Secteur ba** : il s'agit d'un secteur destiné à accueillir une opération tournée vers le troisième âge, les services à la population et aux personnes, voire l'habitat social.
- **Secteur bc** : Il s'agit de la partie urbanisée des hameaux de Gibaloux et Prat Majou
- **Secteur d** : Il s'agit d'un secteur de maisons individuelles dépourvues de réseau d'assainissement collectif.
- **Secteur e** : Il s'agit de zones d'activités économiques anciennes (cave coopérative, zone artisanale, distillerie...) Il n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement.
- **Zone AU, et sous secteurs** : Il s'agit de zones d'urbanisation future. Elles comprennent plusieurs secteurs :
  - **Secteur a** : Il s'agit d'une future zone d'habitat et de services de proximité, destinée à des opérations d'ensemble (telles que lotissement...) avec une surface minimale.
  - **Secteur b** : Il s'agit d'une future zone d'habitat et de services de proximité, destinée à une opération globale sous forme de zone d'aménagement concertée, multi site.
  - **Secteur c** : Il s'agit d'un secteur partiellement équipé pouvant accueillir de l'habitat individuel ou groupé.
  - **Secteur d1** : Secteur d'extension de l'habitat au hameau du Tinal d'Abrens. Il est réservé à une opération d'ensemble.
  - **Secteur d2** : Secteur d'extension des hameaux de Gibaloux et Prat Majou
  - **Secteur e** : Destiné aux activités économiques et situé au hameau du Tinal. Sa réalisation est conditionnée par la mise à niveau des équipements d'infrastructure.
- **Zone A, et sous secteurs** : partie du territoire communal occupé essentiellement par des exploitations agricoles et comprenant les sous-secteurs
  - Secteur **Aj** : zone de jardins familiaux où seules les constructions d'abris de jardins sont autorisées.
  - Secteur **Ap** : Terrains agricoles bénéficiant d'une interdiction de construire pour des raisons de protection sanitaire (cave coopérative) ou paysagère (ancien moulin, abords de monuments protégés)
- **Zone N** : il s'agit d'une zone de protection des sites naturels, des espaces boisés soumis ou non au régime forestier comprenant notamment les espaces improductifs. Elle comprend les secteurs suivants :
  - Secteur **Nh** : habitations éparses
  - Secteur **Ng** : Il s'agit du lac et de ses abords où sont autorisées les installations légères de loisir.

Pour les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, repérés conformément à la légende des documents graphiques, le code de l'urbanisme précise à son article L 130.1 : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 du code forestier (...)* »

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés conformément à la légende des documents graphiques et numérotés ; leur destination, leur superficie et le bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée au PLU (sous dossier 05) ; les emplacements réservés ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue, comme le précise l'article R 123.32 du code de

l'urbanisme relatif à l'acquisition de ces terrains par la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé.

### **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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée à l'exception de ceux affectés par un risque naturel prévisible (inondation).

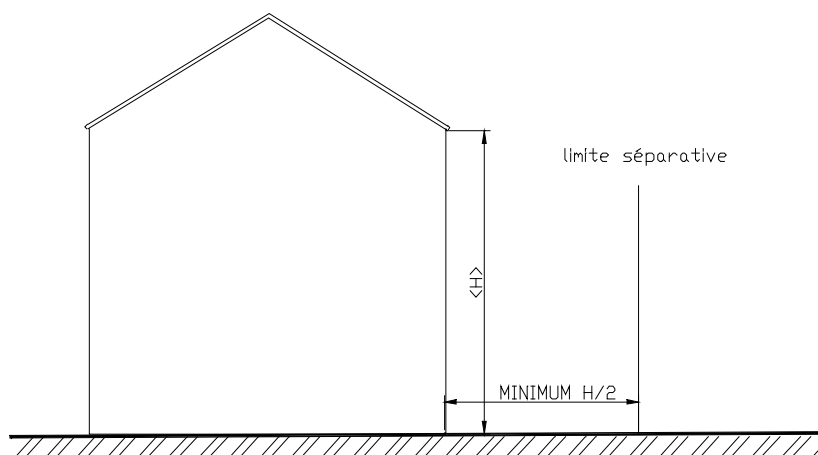
### **Article 5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles relatives au C.O.S. et à la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux équipements publics tels que : bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels ni aux équipements d'infrastructure.

### **Article 6 - DEFINITIONS**

En ce qui concerne les «groupes d'habitations », il s'agit de trois habitations minimum situées sur un seul terrain ou des terrains contigus et faisant l'objet d'une même autorisation de construire.

Pour l'application de la règle de distance aux limites séparatives, on peut se référer au croquis :



L'obligation d'implantation des constructions à proximité immédiate des zones constructibles du PLU et (ou) en continuité du bâti existant font référence à la recherche de non rupture visuelle entre les implantations. Cette obligation doit donc être regardée en fonction des spécificités locales : topographie, intégration visuelle, etc.

### **Article 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire obstacle à la recherche architecturale ou technique justifiant d'autres choix que ceux énoncés. Cela concerne notamment les équipements destinés aux énergies renouvelable ou à l'application des principes du développement durable.

## **Article 8 - CARACTERISTIQUES DES VOIES**

Lorsqu'il est fait référence à l'enclavement des terrains et aux servitudes de passage, il est rappelé que le code civil stipule :

*Article 682 Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

*Article 683 Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.  
Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.*

*Article 684 Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.*

*Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.*

*Article 685 L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.*

*L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.*

*Article 685-1 En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.*

*A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.*

Lorsqu'il est fait référence aux voies devant avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, en dehors de toutes prescriptions particulières liées aux installations classées pour l'environnement, aux établissements recevant du public, aux habitations de plus de trois niveaux ... faisant l'objet d'instructions particulières de la part des services compétents, la norme minimale adoptée sera :

- 1 - Caractéristiques minimales des voies de circulation
  - Largeur de la bande de roulement 3 mètres (stationnement exclu)
  - Force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,5 mètres)
  - Rayon intérieur des tournants 11 mètres minimum
  - Pente inférieure à 15 %
  - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,5 mètres.

## 2 - Point de retournement

- Pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, le projet devra prévoir à l'extrémité de cette voie une zone de retournement utilisable par les véhicules d'incendie. Cette plateforme doit comporter des tournants dont le rayon inférieur doit être égal ou supérieur à 11 mètres et le rayon extérieur égal ou supérieur à 15,5 mètres
- Pour les constructions situées à plus de 80 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il doit être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes.

3 - Pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les accès devront avoir les caractéristiques d'une voie « échelle » : Longueur minimale 10 mètres, largeur : 4 mètres hors stationnement, pente inférieure à 10 %, résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,2 m de diamètre.

## **Article 9 – OBLIGATION DES PROPRIETAIRES ET AYANTS DROITS**

### 1) Protection incendie

Il est rappelé que le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral du 03/03/2005 réglementant l'emploi du feu et l'arrêté préfectoral du 03/05/2005 portant obligation de débroussaillage autour des habitations. L'article L 321-5-3 du code forestier le définit comme suit : *« opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes. »*

L'article 322.3 rappelle que dans les zones situées à moins de deux cent mètres de terrains en nature de bois, landes, maquis, garrigues, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- Aux abords des constructions, chantiers, travaux, installations de toute nature sur une profondeur de cinquante mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ce cas, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits et ceci même si la distance de 50 mètres déborde sur la propriété voisine.

- Toutefois, pour les terrains situés dans les zones urbaines (U du PLU), les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

### 2) Circulation des eaux

Il est rappelé les obligations des propriétaires découlant du code civil en matière d'eaux :

*Article 681 Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.*

*Article 640 Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.*

*Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.*

*Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.*

Nous rappelons en outre que les fossés ne dépendant pas de la voie publique sont réputés mitoyens et que leur entretien incombe aux riverains concernés.

## TITRE 2

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### ZONE U

**Objet de la zone :** Il s'agit de la partie urbanisée de Laure Minervois (village et hameau), comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Article U 1 :** *Occupations et utilisation des sols interdites*

##### En tous secteurs

- Le stationnement de caravanes isolées
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol
- Les carrières
- Les parcs résidentiels de loisir

##### En secteur **Ua**

- Les constructions à usage : industriel, ou artisanal non liées à la vie de la zone
- Les installations classées
- Les bâtiments d'élevage
- Les hangars destinés à stocker des produits toxiques

#### **Article U 2 :** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tous secteurs, les constructions à usage d'artisanat seront limitées à des activités compatibles avec la vie de la zone. Leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne pourront présenter une gêne à la circulation

En secteurs **Ub** :

- Installations classées ne peuvent être autorisées que si elles sont liées à la vie de la zone ou de la ville
- Constructions à usage agricole : elles seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la circulation.

En secteur **Ue** :

Les logements ne seront autorisés dans le cadre du fonctionnement de l'activité

**Article U 3 :** *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

**U 3.1 Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction, institué en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**U 3.2 Voirie :** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (*cf. Titre 1, Article 8 du présent règlement*).

**Article U 4 :** *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

En secteurs **Ud** et **Ue**, en l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux. Les pétitionnaires devront produire une étude de sol déterminant la filière la plus adaptée et les conditions d'exécution.

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent en toute circonstance ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toute mesure propres à limiter les écoulements : rétention en toiture, dispositifs de récupération des eaux de pluie... Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique d'électricité doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Les branchements téléphoniques doivent être réalisés en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

**Défense incendie :** En tous secteurs, pour les habitations, commerces et services associés, petites zones artisanales... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression
- Distance maximale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 m entre les points d'eau par des chemins carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

**Article U 5 :** *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non*



*collectif.*

Non réglementé

### **Article U 6 :** *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En secteurs **Ua** les constructions devront être à l'alignement de la rue ou à défaut du bâtiment le plus proche.

En secteurs **Ubc** et **t** les constructions devront être à l'alignement de la rue ou à défaut à une distance de 5 mètres

En secteur **Ub**, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à 3 m, à l'exception des garages qui observeront un recul de 5 mètres lorsqu'ils font l'objet d'une nouvelle construction. Dans les opérations groupées, un plan masse pourra énoncer des dispositions différentes.

En secteur **Uba**, les constructions seront à l'alignement de l'avenue de la Cave Coopérative et en recul de 3 mètres des autres voies ouvertes au public.

En secteurs **Ubt** et **c**, les constructions seront soit à l'alignement de la voie publique, soit à une distance de 5 mètres.

En secteur **Ud**, les constructions observeront un retrait minimum de 3 mètres à l'alignement de la voie publique ou privée en tenant lieu

### **Article U 7 :** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

En secteur **Ua**, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

En secteurs **Ub**, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative ou à défaut, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

En secteur **Ud**, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites qui sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres

### **Article U 9 :** *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementée

### **Article U 10 :** *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

En secteur **Ua**, la hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant. Toutefois, l'égout de toiture ne devra pas dépasser la rive d'égout sur rue du bâtiment le plus proche sans excéder 9 m à l'égout.

En secteur **Ub** et **Ud**, la hauteur est limitée à 7.5 mètres à l'égout de toiture

En secteur **Ue**, la hauteur totale est limitée à 11 mètres, ouvrages techniques exclus

## **Article U 11 :** *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toitures : En tous secteurs, les toitures seront de forme simple

Dans les secteurs **Ua**, elles seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. Dans les autres secteurs, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre en fonction du contexte mais présenteront un aspect similaire. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 35 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture. Les dispositifs de réception satellitaire seront de couleur, en accord avec celle de la toiture.

Les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis, à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle.

Les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâtis au mortier de chaux. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit

En secteurs **Ua** et **Ub**, les crevés de toiture sont proscrits

Façades : En tous secteurs, l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales. Les éléments de décors et modénature existants devront être conservés ou restaurés.

En secteurs **Ua** et **Ub**, les façades anciennes destinées à être enduites le seront ou à défaut traitées à pierre vue, à l'exclusion de la pierre apparente. Les dispositifs aérorefrigérants (climatiseurs) ainsi que les antennes paraboliques ne pourront être disposés en saillie sur rue.

En secteur **Ua**, les enduits seront au mortier de chaux naturelle, mélangés à des sables locaux, de finition taloché fin ou gratté. Les ciments sont proscrits. Les dispositifs de réception satellitaire ne pourront être visibles depuis l'espace public et en covisibilité avec le monument historique.

En secteur **Ue**, l'emploi des tôles galvanisées est interdit. Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.

Percements : Sur le bâti existant, les encadrements anciens seront conservés ou restaurés. Les nouveaux seront plus hauts que larges et la composition de la façade favorisera l'alignement vertical. Les matériaux anciens (pierres, ferronneries...) respectés. Les menuiseries extérieures seront proportionnées à petit bois, de tendance verticale, de couleur en accord avec celle de la façade, à l'exclusion du blanc.

En tous secteurs, les menuiseries extérieures existantes seront conservées ou restaurées. Elles seront proportionnées à petit bois, de tendance verticale. Elles seront peintes de couleur en accord avec celle de la façade, à l'exclusion du blanc et des couleurs artificielles dans le paysage.

En secteur **Ua**, les menuiseries extérieures seront en bois, à l'exclusion de tout autre matériau.

Clôtures : Les murs existants seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles. En secteur **UC**, les nouvelles clôtures bâties sur rue seront limitées à 0,6 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille...). La hauteur totale est limitée à 2,2 mètre.

## **Article U 12 :** *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*

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

En secteur **Ua** et **Ub**, l'aménagement de locaux existants ne pourra avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement sans solution de remplacement. Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

En secteur **Ub** et **Ue**, Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 1,5 places de stationnement par logement dont une non close, accessible depuis la voie publique. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il est exigé 1.5 places dont 0.5 banalisé par logement.

Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé 1 place par logement.

**Article U 13** : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

En secteur **Ub** et **Ud**, les espaces libres seront plantés. Ailleurs, non réglementé.

**Article U 14** : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Secteur **Ua** et **Ubt** : Non réglementé

Secteur **Ub** : 0,4

Secteurs **Uba** : 0.5

Secteurs **Ubc** : 0.6

Secteur **Ud** : 0.3

Secteur **Ue** : 0.4

## ZONE AU

**Objet de la zone :** Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter. Les secteurs affectés d'un coefficient d'occupation des sols nul, ne seront ouverts à la construction qu'après réalisation des équipements.

### **Article AU 1 :** *Occupations et utilisations des sols interdites*

- Les constructions à usage : industriel, agricole liées à l'élevage, artisanales non liées à la vie de la zone ou du village
- Les installations classées non liées à la vie de la zone
- Le stationnement de caravanes et l'installation d'habitations légères de loisir en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol
- Les carrières

### **Article AU 2 :** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Constructions à usage agricole : Elles seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la circulation.
- Constructions à usage d'artisanat : Elles seront limitées à des activités compatibles avec la vie de la zone.
- En tous secteurs, les constructions individuelles devront être implantées de manière à ne pas gêner l'implantation d'autres constructions sur le terrain.
- En secteur **AUa**, les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble, à dominante d'habitation, après réalisation des travaux de desserte des parcelles. La surface minimale de l'opération devra être de 15 000 m<sup>2</sup>. Les planchers devront être surélevés de 0,6 m par rapport au terrain naturel.
- En secteur **AUb**, les constructions individuelles, équipements publics ainsi que les lotissements ou groupes d'habitation devront s'inscrire dans le schéma exposé au chapitre « Orientations d'Aménagement » du Plan Local d'Urbanisme.
- En secteur **AUc**, les constructions et changements de destination ne pourront être autorisés qu'après réalisation des travaux d'infrastructure suffisants aux besoins des opérations envisagées.
- En secteur **AUd1 et e1**, les lotissements, groupes d'habitation et zones d'activité devront s'inscrire dans le schéma exposé au chapitre « Orientations d'Aménagement » du Plan Local d'Urbanisme. Ils ne pourront être autorisés qu'après réalisation des travaux d'infrastructure suffisants aux besoins des opérations envisagées au hameau du Tinal. Cela concerne notamment l'alimentation en électricité, eau potable et l'assainissement collectif
- En secteur **AUd2**, les constructions ne pourront être autorisées qu'après renforcement du réseau de distribution d'eau potable.
- En tous secteurs **AUe**, les logements ne seront autorisés que dans le cadre du

fonctionnement de l'activité.

- Dans le secteur **AUsg**, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants sont seuls autorisés.

**Article AU 3** : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

**AU 3.1 Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible. Dans l'éventualité d'un désenclavement, les accès devront être conformes aux préconisations développées au chapitre « Orientations d'Aménagement » du PLU

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et assurer le maximum de dégagement visuel.

Secteur **AUc** : Il ne pourra y avoir de nouveaux accès à la voie publique

**AU 3.2 Voirie** : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. (*cf. Titre 1, Article 8 du présent règlement*).

**Article AU 4** : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

Dans tous les secteurs, les constructions devront être desservies par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Dans les secteurs **AUa, b, d1 et e1**, les constructions devront être desservies par les réseaux publics d'assainissement.

Dans les secteurs **AUd2, e2 et c**, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions seront pourvues de dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation.

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent en toute circonstance ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toute mesure propres à limiter les écoulements : rétention en toiture, dispositifs de récupération des eaux de pluie... Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique d'électricité doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Les branchements téléphoniques doivent être réalisés en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

**Défense incendie** : En tous secteurs, pour les habitations, commerces et services associés, petites zones artisanales... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression
- Distance maximale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 m entre les points d'eau par des chemins carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

**Article AU 5 :** *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Sans objet

**Article AU 6 :** *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Dans les secteurs :

**AU a :** Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies internes du secteur, privées ou publiques.

**AU b :** 4 mètres minimum

**Article AU 7 :** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans les secteurs **AUa, b, c et d** : les constructions pourront être implantées soit en limite séparative par leurs annexes (garages) soit à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur **AUa**, les habitations ne pourront être implantées à moins de 7 mètres de la crête des berges du ruisseau du Ruchol et de la limite sud du secteur.

Dans les secteurs **AUe**, à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres

**Article AU 8 :** *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*

En tous secteurs : 3 mètres

**Article AU 9 :** *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementé

**Article AU 10 :** *Hauteur maximale des constructions.*

En tous secteurs, les hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur d'une construction sur limite séparative, non adossée à un bâtiment existant est limitée à 4 mètres.

Dans le secteur **AU a** : La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux ou 8,6 mètres au faîtage.

Dans le secteur **AU b** : non réglementé

Dans le secteur **AU c** : 7 m au faîtage

Dans les secteurs **AUd** : 6 m au faîtage

Dans les secteurs **AUe** : 9 mètres hors tout

Dans le secteur **AUsa** : 6 m au faîtage

Dans le secteur **AUsb** : 7 mètres au faîtage

**Article AU 11 :** *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

En tous secteurs, les clôtures bâties sur rue seront limitées à 0,60 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, claustra...). La hauteur totale est limitée à 2,2 mètres. En secteur **AUa**, les aménagements et notamment les clôtures édifiées en limite est et sud du secteur doivent assurer une transparence hydraulique

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant du site et des paysages. Notamment, les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les toitures seront de forme simple, les couvertures devront être en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des surfaces couvertes.

**Article AU 12 :** *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*

Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale...) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet

Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 1,5 places de stationnement par logement, dont au minimum 1, non close accessible de la voie publique.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, par logement, il sera exigé deux places de stationnement sur la parcelle et une à l'extérieur, pour 2 logements, à la disposition du public.

Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé 1 place par logement.

**Article AU 13 :** *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. Les voies internes devront également être plantées à l'alignement.

**Article AU 14 :** *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Dans les secteurs **AUa** et **AUd1**: le C.O.S. est limité à 0,40

Dans le secteur **AUb** : le C.O.S. est égal à Ø nonobstant les dispositions énoncées à l'article **AU 2**

Dans le secteur **AUd2** : le C.O.S. est limité à 0,25

Dans le secteur **AUc** : le C.O.S. est limité à 0,50

Dans les secteurs **AUe** : le C.O.S. est égal à Ø

Dans les secteurs **AUsg** : Le COS est égal à Ø, nonobstant les dispositions de

## ZONE A

**Objet de la zone :** Il s'agit des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Article A 1 :** *Occupations et utilisation des sols interdites.*

- Les constructions à usage industriel et d'activité non lié à l'exploitation agricole.
- Les installations classées non liées à la vie de la zone ou du territoire
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping, parc résidentiels de loisir et les aires de stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à l'aménagement ou au fonctionnement des équipements publics notamment pour le traitement des eaux,
- Les carrières
- Toute création ou extension d'installation classée pour la protection de l'environnement, autres que celles nécessaires à la vie de la zone ou du territoire
- Les habitations non liées à l'exploitation agricole
- En secteur **Ap** : toute nouvelle construction. Seules la réhabilitation des éléments patrimoniaux s'y trouvant pourra être autorisée.

**Article A 2 :** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tous secteurs, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de zone

Les constructions ou extension de bâtiments ne pourront être autorisées que dans le cadre de la création, du développement d'une exploitation agricole ou activité existante. Les constructions nouvelles seront implantées, en continuité du bâti existant ou à proximité immédiate des zones constructibles du village et des hameaux. Le changement d'affectation d'un bâtiment d'exploitation ne pourra être autorisé que dans le cadre du développement d'une exploitation ou de la construction de gîtes ruraux constituant un revenu annexe à l'exploitation. La surface des bâtiments sera cohérente avec les besoins de l'exploitation. Les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation seront en continuité avec les productions de l'exploitation agricole. Les logements doivent avoir un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité.

Le stockage d'hydrocarbures liquides ne peut excéder 5000 litres, dans des cuves aériennes munies d'une cuvette de rétention. Le stockage de produits phytosanitaires et engrais ne peut être réalisé qu'à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

Les constructions à usage d'abri pour animaux seront autorisées pour répondre aux exigences des articles L 214 1 et 2 du code rural. Elles ne pourront être installées à moins de 300 mètres de la limite des zones constructibles et seront limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

Est autorisée la restauration des bâtiments anciens, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le



maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole. Sont également visés, les éléments d'architecture vernaculaire (capitelles, cabanons de vigne, murs de pierre sèche...)

Dans le secteur **Aj**, seuls les abris de jardin pourront être autorisés et leur emprise sera limitée à 12 m<sup>2</sup>.

Tous travaux effectués à proximité d'une ligne à haute ou très haute tension (tension comprise entre 50 kV et 400 kV) doit faire l'objet d'une déclaration auprès des services compétents comme indiqué dans le dossier « servitudes publiques du PLU ».

### **Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**A 3.1 Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En dehors des agglomérations, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite. La division des unités foncières devra être accompagnée de servitudes de passage pour la desserte, via l'accès à l'existant.

**A 3.2 Voirie :** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. (cf. Titre 1, Article 8 du présent règlement).

### **Article A 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

En l'absence de réseau public d'eau potable, nonobstant les règles découlant de code de la construction et de l'habitat, les pétitionnaires devront prendre toutes dispositions pour s'assurer de la potabilité de la ressource dont ils disposent.

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent en toute circonstance ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toute mesure propres à limiter les écoulements : rétention en toiture, dispositifs de récupération des eaux de pluie... Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux.

**Défense incendie :** La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour un bar de pression
- Distance maximale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- A défaut, par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisable en 2 heures.

**Article A 5 :** *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Non réglementé

**Article A 6 :** *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

La distance est prise à l'axe de la route considérée : par rapport à la RD 11 : 35 mètres pour les bâtiments d'habitation et 25 mètres les autres. Par rapport aux autres routes départementales : 15 mètres. Par rapport aux voies rurales : 5 mètres.

**Article A 7 :** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

5 mètres, à l'exception du secteur Aj où les abris de jardin pourront être en limite séparative.

**Article A 8 :** *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*

5 mètres

**Article A 9 :** *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementé

**Article A 10 :** *Hauteur maximale des constructions.*

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâtiment le plus proche.

**Article A 11 :** *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11.*

En tous secteurs, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La restauration des bâtiments anciens visés à l'article A 2 du présent règlement devra respecter la volumétrie d'origine et être réalisée à l'aide des matériaux traditionnels. La réhabilitation des autres bâtiments existants devra respecter les mêmes principes.

En secteur **Aj**, les abris de jardin de teinte en accord avec les sols. L'utilisation du bois est autorisée mais non vernis.

La proportion et la modénature des ouvertures réalisées dans les murs de pierre sèche devra restituer un aspect identique à celui des ouvertures anciennes (tableaux, feuillures...)

**Article A 12 :** *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour assurer le stationnement

en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

**Article A 13 :** *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Les pétitionnaires devront créer des masques végétalisés autour des constructions.

**Article A 14 :** *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Non réglementé.

## ZONE N

**Objet de la zone :** Il s'agit des secteurs de la commune non équipés à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### **Article N 1 :** *Occupations et utilisation des sols interdites*

En tous secteurs

- Les bâtiments à usage agricole ou d'activité.
- La création de nouveaux logements permanents
- Les parcs résidentiels de loisir
- Le stationnement de caravanes et mobil home isolées, en dehors des lieux destinés à cet effet
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules... à l'exception de ceux liés à l'aménagement ou au fonctionnement des équipements publics notamment pour le traitement des eaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la protection des forêts contre l'incendie à l'exception de ceux liés à l'aménagement ou au fonctionnement des équipements publics notamment pour le traitement des eaux,
- Les carrières
- Toute extraction de matériaux non liée à la valorisation du patrimoine local
- Toute création ou extension d'installation classée pour la protection de l'environnement, autres que celles nécessaires à la vie de la zone ou du territoire
- Tout dépôt, stockage d'hydrocarbures ou matières dangereuses
- Tout stockage de déchets y compris inertes

### **Article N 2 :** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tout secteur :

Le stockage d'hydrocarbures liquides ne peut excéder 5000 litres, dans des cuves aériennes munies d'une cuvette de rétention. Le stockage de produits phytosanitaires et engrais ne peut être réalisé qu'à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

Les forages et puits devront être déclarés, réalisés et aménagés comme des captages d'alimentation en eau publique, conformément à la réglementation.

Dans les zones boisées, les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière ou à la protection contre les incendies seront soumis à l'avis du Service Départemental de l'Agriculture et de la Forêt.

Est autorisée la restauration des bâtiments anciens, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Sont visées :

- L'ancienne métairie de Joffre qui pourra faire l'objet d'un changement de

destination.

- Eléments d'architecture vernaculaire (capitelles, cabanons de vigne, murs de pierre sèche...)

En secteur **Nh**, l'extension des bâtiments existants est limitée à 20 % de la surface hors œuvre nette existante à la publication du plan local d'urbanisme. La surface des locaux techniques des piscines est limitée à 15 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

En secteur **Ng**, les équipements légers et les installations légères pourront être autorisées en vue de l'accueil du public sur la zone

Tous travaux effectués à proximité d'une ligne à haute ou très haute tension (tension comprise entre 50 kV et 400 kV) doit faire l'objet d'une déclaration auprès des services compétents comme indiqué dans le dossier « servitudes publiques du PLU ».

### **Article N 3 :** *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

**A 3.1 Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En dehors des agglomérations, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite. La division des unités foncières devra être accompagnée de servitudes de passage pour la desserte, via l'accès à l'existant.

**A 3.2 Voirie :** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. (*cf. Titre 1, Article 8 du présent règlement*).

### **Article N 4 :** *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent en toute circonstance ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toute mesure propres à limiter les écoulements : rétention en toiture, dispositifs de récupération des eaux de pluie... Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs.

En secteurs **N**, **Nh** et **Ng**, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux.

Dans les autres secteurs, sans objet

### **Article N 5 :** *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Non réglementé

**Article N 6 :** *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

La distance est prise à l'axe de la route considérée : par rapport à la RD 11 : 35 mètres pour les bâtiments d'habitation et 25 mètres les autres. Par rapport aux autres routes départementales : 15 mètres. Par rapport aux voies rurales : 5 mètres.

**Article N 7 :** *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé

**Article N 8 :** *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*

5 mètres

**Article N 9 :** *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementé

**Article N 10 :** *Hauteur maximale des constructions.*

Non réglementé

**Article N 11 :** *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

L'aspect des constructions devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les opérations de réhabilitation devront être menées dans le respect des matériaux traditionnels et des volumes d'origine.

Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade.

Les façades seront enduites ou à défaut traitées à pierre vue. Les enduits de façade seront de couleur ocre jaune, beige rosé, ton pierre.

**Article N 12 :** *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

**Article N 13 :** *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Non réglementé

**Article N 14 :** *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Non réglementé