

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PEPIEUX

## MODIFICATION N°1

---

### REGLEMENT ECRIT

***Pièce 4***

---

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

**UrbaDoc**

**Tony PERRONE**  
56, avenue des Minimés  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

---

PLU APPROUVE :	3 Août 2011
DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 :	27 Février 2017
ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 :	21 Juin 2017
ENQUETE PUBLIQUE :	31 Octobre au 1 <sup>er</sup> Décembre 2017
APPROBATION :	11 Décembre 2017

---

## ***Avertissement :***

**Le présent règlement est extrait du règlement du PLU approuvé.  
Seuls les articles ayant subi une modification sont extraits avant et après modification.  
Les modifications sont surlignées en gras.**

***DISPOSITIONS GENERALES AVANT MODIFICATION***

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua délimite la zone de la ville historique conformément au périmètre de protection des monuments historiques modifié. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Elle comporte une zone Uaa relative au cœur de ville historique et une zone Uab comprenant les extensions, notamment les faubourgs.

#### Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

- 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 la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de la zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.
- L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

##### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Cas particulier : A l'intérieur du périmètre de précaution matérialisé sur le document graphique autour de la cave, seul les réalisations d'aires de stationnement ou les espaces publics de type aire de jeux sont autorisées.

#### Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Une partie de la zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

#### Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques.

#### Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

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

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone Uaa :

Les constructions seront réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies,

les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou annexes d'habitation venant à l'arrière. De même les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial. Dans le cas de parcelles bordées par deux emprises publiques, la règle ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

Lorsqu'une construction est édifiée en angle, un pan coupé de l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

En zone Uab :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, les conditions suivantes devront être remplies :

- la partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5 m de l'alignement
- la continuité bâtie devra être assurée par un mur de clôture maçonné selon les prescriptions contenues à l'article 12

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

#### Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone Uaa :

Les constructions devront être implantées d'une limite séparative à l'autre.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moindre, ainsi que pour les annexes d'habitation. Dans ce cas, le recul existant pourra être conservé.

En zone Uab :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les conditions suivantes devront être remplies :

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

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES  
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m mètres à l'égout du toit ou dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET  
AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront prendre en compte la préservation de l'identité architecturale.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

*Constructions neuves :*

- Les couvertures seront à rampants et auront une pente de toit comprise entre 30 à 35 %
- Les terrasses encaissées sont interdites sauf si elles sont aménagées en loggia.
- Les châssis de toitures sont autorisés à condition d'être encastrées à la toiture et de ne pas dépasser l'entraxe de deux chevrons
- Les couvertures seront réalisées en tuiles courbes de couleurs vieillies.
- Les chauffe-eau solaires et toutes superstructures visibles sont interdits en toiture.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux d'aspect zinc ou aux couleurs de la façade.

### *Rénovation :*

Les toitures seront refaites à l'identique ou selon le règlement applicable pour les constructions neuves. Cependant, on utilisera des tuiles courbes de récupération pour les couvertures, faîtages, rives et débords de toiture.

### Les menuiseries et ouvertures :

#### *Constructions neuves :*

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les menuiseries auront une apparence bois, des ouvrants à la française. Pour les percements médiévaux ou commerciaux, l'aspect métal ou aluminium pourra être envisagé après accord de l'architecte des bâtiments de France.

#### *Rénovation :*

Les rénovations des menuiseries devront s'effectuer dans le respect de l'existant mais pourront intégrer des techniques et formes nouvelles après accord de l'architecte des bâtiments de France.

### Murs et parements :

#### *Constructions neuves :*

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit taloché. Des badigeons de chaux pourront être autorisés après avis de l'architecte des bâtiments de France. Les teintes utilisées devront se rapprocher du ton pierre (gris). Les bardages métalliques ou les façades bois non recouvertes sont interdites.

#### *Rénovation :*

Les rénovations devront s'effectuer dans le respect de l'existant après accord de l'architecte des bâtiments de France.

### Balcons et Ferronneries:

#### *Rénovation :*

Les rénovations devront s'effectuer dans le respect de l'existant après accord de l'architecte des bâtiments de France.

### Accessoires du bâti:

Les blocs de climatiseurs en façade donnant sur espace public sont interdits sauf impossibilité technique. Il pourra dans ce cas être envisagé de les placer sous pente de toit ou de les encastrier dans la façade, dans un percement existant ou à créer, derrière une grille.

Les antennes paraboliques seront prioritairement placées proches des cheminées, sur les parties les moins visibles à partir de l'espace publique, sauf impossibilité technique.

### Cas particuliers :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

### Les clôtures :

La hauteur globale ne pourra excéder 2m. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0.40m minimum.

### Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour l'emplacement.

### Emplacements à prévoir :

Construction neuve à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 1 place de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche de 1m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaire

### Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

### Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe une zone d'habitat individuel de configuration et d'architecture plus contemporaine réalisée le plus souvent sous forme d'aménagement d'ensemble.

#### Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

- 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 la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

##### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

#### Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques.

#### Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

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

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

#### Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

## Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

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

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m par limite séparative.

## Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

## Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale ne pourra excéder 3m à l'égout du toit.

## Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### 1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2 – Dispositions particulières :

### Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

#### Constructions neuves :

##### Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits

##### Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

##### Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

##### Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

##### Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

### Clôtures :

La hauteur globale ne pourra excéder 2m. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0.20m minimum.

### Cas particuliers :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

### Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

### Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour l'emplacement.

### Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche de 1m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaire

### Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

### Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc regroupe une zone d'habitat pavillonnaire plutôt réalisée sous la forme de réalisation individuelle et assainie actuellement de façon non collective.

#### Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

- 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 la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de la zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

##### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Une partie de la zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

#### Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

#### Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

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

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

#### Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

## Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

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

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m par limite séparative.

## Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

## Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale ne pourra excéder 3m à l'égout du toit.

## Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### 1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2 – Dispositions particulières :

### Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

#### Constructions neuves :

##### Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits

##### Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

##### Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

##### Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

##### Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

### Clôtures :

La hauteur globale ne pourra excéder 2m. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0.20m minimum.

### Cas particuliers :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

### Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

### Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour le stationnement.

### Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche de 1m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaire

### Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

### Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des sols en zone Uc est fixé à 0.20.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa***

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUa délimite le secteur face à la cave dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement.

#### Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

- 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 la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

##### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).

#### Article AUa3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

## Article AUa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

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

### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

## Article AUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## Article AUa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

## Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

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

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m par limite séparative.

Article AUa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUa9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUa10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7mètres à l'égout du toit, sauf dans le cas de construction à usage d'habitation collective où cette hauteur maximale est portée à 9m à l'égout du toit.

Article AUa11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés

- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits

#### Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

#### Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

#### Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

#### Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

#### Clôtures :

La hauteur globale ne pourra excéder 2m. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0.20m minimum.

#### Cas particuliers :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

### Article AUa12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour le stationnement.

#### Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche de 1m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaire

Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUa14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone AUa.

***DISPOSITIONS GENERALES APRES MODIFICATION***

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua délimite la zone de la ville historique conformément au périmètre de protection des monuments historiques modifié. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Elle comporte une zone Uaa relative au cœur de ville historique et une zone Uab comprenant les extensions, notamment les faubourgs.

#### Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

- 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 la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de la zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.
- L'édification d'ouvrages est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France conformément à la servitude d'utilité publique AC1 et au périmètre de protection modifié.

##### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Cas particulier : A l'intérieur du périmètre de précaution matérialisé sur le document graphique autour de la cave, seul les réalisations d'aires de stationnement ou les espaces publics de type aire de jeux sont autorisées.

#### Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Une partie de la zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

#### Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques.

#### Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

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

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone Uaa :

Les constructions seront réalisées à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou annexes d'habitation venant à l'arrière. De même les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial. Dans le cas de parcelles bordées par deux emprises publiques, la règle ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

Lorsqu'une construction est édifiée en angle, un pan coupé de l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

En zone Uab :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, les conditions suivantes devront être remplies :

- la partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5 m de l'alignement.

- **la continuité bâtie devra être assurée par un mur de clôture maçonné selon les prescriptions contenues à l'article 11.**

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

#### Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone Uaa :

Les constructions devront être implantées d'une limite séparative à l'autre.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moindre, ainsi que pour les annexes d'habitation. Dans ce cas, le recul existant pourra être conservé.

En zone Uab :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les conditions suivantes devront être remplies :

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

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

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

#### Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

#### Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m mètres à l'égout du toit ou dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

#### Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

##### 1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront prendre en compte la préservation de l'identité architecturale.

##### 2 – Dispositions particulières :

###### Toitures :

###### *Constructions neuves :*

- Les couvertures seront à rampants et auront une pente de toit comprise entre 30 à 35 %
- Les terrasses encaissées sont interdites sauf si elles sont aménagées en loggia.
- Les châssis de toitures sont autorisés à condition d'être encastrés à la toiture et de ne pas dépasser l'entraxe de deux chevrons
- Les couvertures seront réalisées en tuiles courbes de couleurs vieillies.
- Les chauffe-eau solaires et toutes superstructures visibles sont interdits en toiture.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux d'aspect zinc ou aux couleurs de la façade.

*Rénovation :*

Les toitures seront refaites à l'identique ou selon le règlement applicable pour les constructions neuves. Cependant, on utilisera des tuiles courbes de récupération pour les couvertures, faîtages, rives et débords de toiture.

Les menuiseries et ouvertures :

*Constructions neuves :*

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les menuiseries auront une apparence bois, des ouvrants à la française. Pour les percements médiévaux ou commerciaux, l'aspect métal ou aluminium pourra être envisagé après accord de l'architecte des bâtiments de France.

*Rénovation :*

Les rénovations des menuiseries devront s'effectuer dans le respect de l'existant mais pourront intégrer des techniques et formes nouvelles après accord de l'architecte des bâtiments de France.

Murs et parements :

*Constructions neuves :*

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit taloché. Des badigeons de chaux pourront être autorisés après avis de l'architecte des bâtiments de France. Les teintes utilisées devront se rapprocher du ton pierre (gris). Les bardages métalliques ou les façades bois non recouvertes sont interdites.

*Rénovation :*

Les rénovations devront s'effectuer dans le respect de l'existant après accord de l'architecte des bâtiments de France.

Balcons et Ferronneries:

*Rénovation :*

Les rénovations devront s'effectuer dans le respect de l'existant après accord de l'architecte des bâtiments de France.

Accessoires du bâti:

**En zone Uaa :**

**Les blocs climatiseurs en façade donnant sur l'espace public peuvent être autorisés suivant l'avis de l'architecte des bâtiments de France.**

### **En zone Uab :**

**Les blocs de climatiseurs en façade donnant sur l'espace public peuvent être autorisés s'ils sont recouverts d'un habillage dans le but de ne pas être vu.**

**Cependant, il est conseillé de les placer sous pente de toit ou de les encastrent dans la façade, dans un percement existant ou à créer, derrière une grille.**

Les antennes paraboliques seront prioritairement placées proches des cheminées, sur les parties les moins visibles à partir de l'espace public, sauf impossibilité technique.

### Cas particuliers :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

### Les clôtures :

La hauteur globale ne pourra excéder 2m. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0.40m minimum.

### Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour l'emplacement.

### Emplacements à prévoir :

Construction neuve à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 1 place de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche de 1m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaire

### Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

### Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe une zone d'habitat individuel de configuration et d'architecture plus contemporaine réalisée le plus souvent sous forme d'aménagement d'ensemble.

#### Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

- 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 la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

##### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

#### Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques.

#### Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

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

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

#### Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

## Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

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

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- **Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 12m par limite séparative.**

## Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

## Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale ne pourra excéder 3m à l'égout du toit.

## Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### 1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2 – Dispositions particulières :

### Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

#### Constructions neuves :

##### Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima.
- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits
- **Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures terrasses qui sont autorisées**

##### Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

##### Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

##### Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

##### Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

**Les blocs de climatiseurs en façade donnant sur voies publiques peuvent être autorisés s'ils sont recouverts d'un habillage dans le but de ne pas être vu. Cependant, il est conseillé de les placer sous pente de toit ou de les encastrent dans la façade.**

#### Clôtures :

La hauteur globale ne pourra excéder 2m. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0.20m minimum.

#### Cas particuliers :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

#### Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

### Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour l'emplacement.

#### Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche de 1m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaire

### Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

### Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc regroupe une zone d'habitat pavillonnaire plutôt réalisée sous la forme de réalisation individuelle et assainie actuellement de façon non collective.

#### Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

- 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 la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de la zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

##### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Une partie de la zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

#### Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

#### Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

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

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

#### Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

## Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

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

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- **Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 12m par limite séparative.**

## Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

## Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale ne pourra excéder 3m à l'égout du toit.

## Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### 1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2 – Dispositions particulières :

### Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

#### Constructions neuves :

##### Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima.
- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits
- **Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures terrasses qui sont autorisées**

##### Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

##### Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

##### Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

##### Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

**Les blocs de climatiseurs en façade donnant sur voies publiques peuvent être autorisés s'ils sont recouverts d'un habillage dans le but de**

**ne pas être vu. Cependant, il est conseillé de les placer sous pente de toit ou de les encastrer dans la façade.**

Clôtures :

La hauteur globale ne pourra excéder 2m. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0.20m minimum.

Cas particuliers :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour le stationnement.

Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche de 1m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaire

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

**Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Uc.**

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa***

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**La zone AUa délimite les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement.**

#### Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

- 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 la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

##### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).

#### Article AUa3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

## Article AUa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

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

### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

### Assainissement des eaux usées :

**Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque la parcelle est implantée dans la zone d'assainissement collectif, définie par le zonage du schéma directeur d'assainissement.**

**Pour les secteurs correspondant à la zone d'assainissement non collectif définis par le zonage du schéma directeur d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.**

**Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.**

### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

## Article AUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.**

#### Article AUa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

#### Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

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

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- **Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 12m par limite séparative.**

#### Article AUa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

#### Article AUa9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article AUa10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7mètres à l'égout du toit, sauf dans le cas de construction à usage d'habitation collective où cette hauteur maximale est portée à 9m à l'égout du toit.

**Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale ne pourra excéder 3m à l'égout du toit.**

## Article AUa11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### 1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 – Dispositions particulières :

#### Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits
- **Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux toitures terrasses qui sont autorisées**

#### Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

#### Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...)

#### Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

### Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

**Les blocs de climatiseurs en façade donnant sur voies publiques peuvent être autorisés s'ils sont recouverts d'un habillage dans le but de ne pas être vu. Cependant, il est conseillé de les placer sous pente de toit ou de les encastrer dans la façade.**

### Clôtures :

La hauteur globale ne pourra excéder 2m. Les clôtures donnant sur l'espace public devront obligatoirement comporter un mur bahut de 0.20m minimum.

### Cas particuliers :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

## Article AUa12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès, soit 20m<sup>2</sup> pour le stationnement.

### Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 1 place additionnelle par tranche de 1m<sup>2</sup> à 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N supplémentaire

## Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

## Article AUa14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone AUa.