

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GIGOUZAC, LOT



3- REGLEMENT

*Document approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 12 décembre 2011*

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| Article 1 : champ d'application | 5 |
| Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols | 5 |
| Article 3 : division du territoire | 5 |
| Article 4 : préservation des composantes patrimoniales | 6 |
| Article 5 : adaptations mineures | 6 |
| Article 6 : ouvrages publics et d'intérêt collectif | 7 |
| Article 7 : reconstruction des bâtiments après un sinistre | 7 |
| Article 8 : édification des clôtures | 7 |
| Article 9 : permis de démolir | 7 |
| CHAPITRE I - ZONE Ua | 8 |
| Définition de la zone | 8 |
| Article Ua1 – Les occupations et utilisations du sol interdites : | 8 |
| Article Ua2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : | 8 |
| Article Ua3 – Accès et voirie : | 8 |
| Article Ua4 – Desserte par les réseaux : | 8 |
| Article Ua5 – Caractéristiques des terrains : | 9 |
| Article Ua6 – Implantation par rapport aux voies : | 9 |
| Article Ua7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales : | 9 |
| Article Ua8 – Implantation des constructions sur une même propriété : | 9 |
| Article Ua9 – Emprise au sol : | 9 |
| Article Ua10 – Hauteur : | 9 |
| Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions : | 10 |
| Article Ua12 – Stationnement : | 12 |
| Article Ua13 – Espaces libres et plantations : | 12 |
| Article Ua14 – COS : | 13 |
| CHAPITRE II - ZONE Ub | 14 |
| Définition de la zone | 14 |
| Article Ub1 – Les occupations et utilisations du sol interdites : | 14 |
| Article Ub2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : | 14 |
| Article Ub3 – Accès et voirie : | 14 |
| Article Ub4 – Desserte par les réseaux : | 14 |
| Article Ub5 – Caractéristiques des terrains : | 15 |
| Article Ub6 – Implantation par rapport aux voies : | 15 |
| Article Ub7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales : | 15 |
| Article Ub8 – Implantation des constructions sur une même propriété : | 15 |
| Article Ub9 – Emprise au sol : | 15 |
| Article Ub10 – Hauteur : | 15 |
| Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) : | 15 |
| Article Ub12 – Stationnement : | 16 |
| Article Ub13 – Espaces libres et plantations : | 16 |
| Article Ub14 – COS : | 16 |
| CHAPITRE III - ZONE Ue | 17 |
| Article Ue1 – Les occupations et utilisations du sol interdites : | 17 |
| Article Ue2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : | 17 |
| Article Ue3 – Accès et voirie : | 17 |
| Article Ue4 – Desserte par les réseaux : | 17 |
| Article Ue5 – Caractéristiques des terrains | 18 |
| Article Ue6 – Implantation par rapport aux voies : | 18 |
| Article Ue7 – Implantation par rapport aux limites séparatives : | 18 |
| Article Ue8 – Implantation des constructions sur une même propriété : | 18 |
| Article Ue9 – Emprise au sol : | 18 |
| Article Ue10 – Hauteur : | 18 |
| Article Ue11 – Aspect extérieur : | 18 |

| | |
|---|-----------|
| Article Ue12 – Stationnement : | 18 |
| Article Ue13 – Espaces libres et plantations : | 18 |
| Article Ue14 – COS : | 18 |
| CHAPITRE IV - ZONE 1AU | 19 |
| Définition de la zone | 19 |
| Article 1AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites : | 19 |
| Article 1AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : | 19 |
| Article 1AU3 – Accès et voirie : | 19 |
| Article 1AU4 – Desserte par les réseaux : | 19 |
| Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains : | 20 |
| Article 1AU6 – Implantation par rapport aux voies : | 20 |
| Article 1AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales : | 20 |
| Article 1AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété : | 20 |
| Article 1AU9 – Emprise au sol : | 20 |
| Article 1AU10 – Hauteur : | 20 |
| Article 1AU11 – Aspect extérieur des constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) : | 21 |
| Article 1AU12 – Stationnement : | 22 |
| Article 1AU13 – Espaces libres et plantations : | 22 |
| Article 1AU14 – COS : | 22 |
| CHAPITRE V - ZONE 2AU | 23 |
| Définition de la zone : | 23 |
| Article 2AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites : | 23 |
| Article 2AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : | 23 |
| Article 3AU3 – Accès et voirie : | 23 |
| Article 2AU4 – Desserte par les réseaux : | 23 |
| Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains : | 23 |
| Article 2AU6 – Implantation par rapport aux voies : | 23 |
| Article 2AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales : | 23 |
| Article 2AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété : | 23 |
| Article 2AU9 – Emprise au sol : | 23 |
| Article 2AU10 – Hauteur : | 23 |
| Article 2AU11 – Aspect extérieur des constructions : | 23 |
| Article 2AU12 – Stationnement : | 23 |
| Article 2AU13 – Espaces libres et plantations : | 23 |
| Article 2AU14 – COS : | 23 |
| CHAPITRE VI - ZONE 3AU | 24 |
| Définition de la zone : | 24 |
| Article 3AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites : | 24 |
| Article 3AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : | 24 |
| Article 3AU3 – Accès et voirie : | 24 |
| Article 3AU4 – Desserte par les réseaux : | 24 |
| Article 3AU5 – Caractéristiques des terrains : | 24 |
| Article 3AU6 – Implantation par rapport aux voies : | 24 |
| Article 3AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales : | 24 |
| Article 3AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété : | 24 |
| Article 3AU9 – Emprise au sol : | 24 |
| Article 3AU10 – Hauteur : | 24 |
| Article 3AU11 – Aspect extérieur des constructions : | 24 |
| Article 3AU12 – Stationnement : | 24 |
| Article 3AU13 – Espaces libres et plantations : | 24 |
| Article 3AU14 – COS : | 24 |
| CHAPITRE VII - ZONE A | 25 |
| Définition de la zone | 25 |
| Article A1 – Les occupations et utilisations du sol interdites : | 25 |
| Article A2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : | 25 |
| Article A3 – Accès et voirie : | 25 |

| | |
|--|-----------|
| Article A4 – Desserte par les réseaux : | 25 |
| Article A5 – Caractéristiques des terrains : | 25 |
| Article A6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics : | 26 |
| Article A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives : | 26 |
| Article A8 – Implantation des constructions sur une même propriété : | 26 |
| Article A9 – Emprise au sol : | 26 |
| Article A10 – Hauteur : | 26 |
| Article A11 – Aspect extérieur des constructions : | 26 |
| Article A12 – Stationnement : | 27 |
| Article A13 – Espaces libres et plantations : | 27 |
| Article A14 – COS : | 28 |
| | |
| CHAPITRE VIII - ZONE N | 29 |
| | |
| Définition de la zone | 29 |
| Article N1 – Les occupations et utilisations du sol interdites : | 29 |
| Article N2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : | 29 |
| Article N3 – Accès et voirie : | 29 |
| Article N4 – Desserte par les réseaux : | 29 |
| Article N5 – Caractéristiques des terrains : | 30 |
| Article N6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics : | 30 |
| Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives : | 30 |
| Article N8 – Implantation des constructions sur une même propriété : | 30 |
| Article N9 – Emprise au sol : | 30 |
| Article N10 – Hauteur : | 30 |
| Article N11 – Aspect extérieur : | 30 |
| Article N12 – Stationnement : | 31 |
| Article N13 – Espaces libres et plantations : | 31 |
| Article N14 – COS : | 31 |
| | |
| CHAPITRE IX – PIECES ANNEXES | 32 |
| | |
| LEXIQUE | 34 |

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune. Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, mise en œuvre de clôture, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

➤ **En application du code de l'urbanisme :**

Le règlement délimite les zones du territoire communal par son document graphique et en fixe la réglementation par son document écrit.

Le document graphique est établi conformément aux dispositions des articles R 123-4, R 123-11 et R 123-12. La définition des zones correspond aux dispositions des articles R 123-5 à R 123-8.

La réglementation applicable à chaque zone est simplement élaborée :

- a- sur la base de l'article R 123-9, dont les deux seules règles obligatoires (dernier alinéa) sont mentionnées aux articles 6° et 7°.
- b- dans le respect des dispositions de l'article R 111-1.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les articles suivants du code de l'urbanisme :
 - R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R 111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement,
 - R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
 - R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Ils sont intégralement reproduits en annexe du document.

- L'article L. 421-5 du code de l'urbanisme concernant le refus de permis pour insuffisance de réseaux.

En application des autres réglementations :

Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Le territoire de la commune de Gigouzac est soumis à un PPRI qui devra être pris en compte lors de tous travaux.

Article 3 : division du territoire

Le PLU délimite :

Des zones urbaines : U

Zone Ua : les zones Ua correspondent soit à :

- des secteurs d'urbanisation anciens, le bourg et les hameaux, qui présentent un bâti ancien de qualité à préserver.
- des secteurs d'urbanisation récente situés en continuité des noyaux anciens et pour lesquels il apparaît pertinent de maintenir une qualité d'ensemble homogène avec celle des noyaux anciens.

De manière générale, la constructibilité y est limitée à quelques dents creuses.

A noter que certaines zones Ua sont concernées par le PPRI

Zone Ub : il s'agit d'une Zone d'urbanisation récente déconnectée de tous noyaux anciens au sein de laquelle se sont déjà implantées des constructions de diverses typologies. Le caractère boisé de la zone autorise un vocabulaire contemporain voir bioclimatique.

Zone Ue : il s'agit d'un secteur qui accueille déjà une activité économique susceptible de se développer et pour laquelle il paraît opportun d'édicter des règles spécifiques.

Des zones à urbaniser : AU

Zone 1AU : Il s'agit des secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à court terme et dont la vocation principale est l'habitat. Les zones AU, ouvertes à l'urbanisation, sont destinées à l'extension de l'urbanisation à la condition que la desserte en réseaux existe en capacités suffisantes au droit de la zone. La constructibilité n'est pas soumise à une modification du PLU.

Zone 2AU : il s'agit de secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à plus long terme. Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées à une urbanisation future et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la procédure de modification ou de révision du PLU.

Zone 3AU : il s'agit de secteurs identifiés comme potentiellement urbanisés dans l'avenir. Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées à une urbanisation future et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la procédure de modification ou de révision du PLU.

Des zones agricoles : A

Zone A : la zone A désigne les secteurs agricoles au sein desquels les constructions sont autorisées à condition d'être liées à l'activité agricole.

A noter que certaines zones A sont concernées par le PPRI

Des zones naturelles : N

Zone N : la zone N désigne les secteurs à protéger en raison de leurs qualités naturelles, environnementales et paysagères. Ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions.

A noter que certaines zones N sont concernées par le PPRI

Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),

Des ouvrages qui constituent les composantes patrimoniales remarquables de la commune, à préserver ou à valoriser (L 123-1-7.5° du Code de l'Urbanisme).

Article 4 : préservation des composantes patrimoniales

Un certain nombre d'ouvrages, qui constituent des composantes remarquables du patrimoine de la commune de Gigouzac à préserver et à valoriser, ont été répertoriés.

En application de l'article L 123-1, 7° alinéa du Code de l'urbanisme, qui permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection », l'ensemble des ouvrages répertoriés au titre de cet article et/ou inclus dans les périmètres d'application de cet article (cf. zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

En vertu de l'article L 442-2 du C.U., ces ouvrages sont soumis au permis de démolir. Tous les travaux concernant ces ouvrages et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Article 5 : adaptations mineures

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme.

Pour les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones, il s'agit d'adaptations mineures, rendues nécessaires par le relief, la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (bâti mais aussi éléments à caractère patrimonial) ainsi que la préservation d'ensembles arborés existants (arbres isolés, bosquets, alignements..).

Des adaptations peuvent également être acceptées pour la prise en compte des exigences environnementales.

Dans tous les cas, ces adaptations mineures ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine et paysagère d'ensemble de la commune de Gigouzac et de son environnement.

Article 6 : ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans toutes les zones, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée :

- l'édification d'ouvrages techniques et d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article 7 : reconstruction des bâtiments après un sinistre

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

Article 8 : édification des clôtures

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable sur le territoire de la commune, conformément aux articles R.421-12 du code de l'urbanisme. Une délibération municipale a été prise en date du 27 novembre 2011 pour soumettre les clôtures à autorisation d'urbanisme.

Article 9 : permis de démolir

Toute démolition sera soumise à autorisation sur le territoire de la commune, conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme. Une délibération municipale a été prise en date du 27 novembre 2011 pour soumettre les démolitions à autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE I - ZONE Ua

Définition de la zone

Les zones Ua correspondent soit à :

- des secteurs d'urbanisation anciens, le bourg et les hameaux, qui présentent un bâti ancien de qualité à préserver.
- des secteurs d'urbanisation récente situés en continuité des noyaux anciens et pour lesquels il apparaît pertinent de maintenir une qualité d'ensemble homogène avec celle des noyaux anciens.

De manière générale, la constructibilité y est limitée à quelques dents creuses.

Il est à noter que certaines parcelles situées au Mas de Bris sont soumis à l'orientation d'aménagement n°4. De ce fait, les projets de constructions, de travaux ou d'installations devront respecter le schéma de principe et les dispositions particulières de l'orientation d'aménagement.

Article Ua1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

Sont interdits :

- Toutes les constructions liées à une activité susceptible de générer des dangers, des pollutions ou des nuisances sanitaires, olfactives, sonores, visuelles..., incompatibles avec l'habitat et de manière générale, les activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'environnement
- Les terrains de camping et les parcs de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et de mobiles homes isolés c'est-à-dire implantés dans des espaces non aménagés spécifiquement pour leur accueil ;
- L'ouverture de carrières, les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle.

Article Ua2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non exclus dans l'article Ua1, ne sont admis que sous réserve du respect :

- de la qualité architecturale, paysagère et urbaine de la zone. De ce fait, les aménagements devront être compatibles avec les caractères généraux du bâti ancien et ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement.
- du règlement particulier du PPRI dans les secteurs concernés.

Prescriptions particulières au Mas de Bris :

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement définies pour ce secteur et figurant dans le document : « 5- orientations d'aménagement du PLU ».
- La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée dans ce secteur, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de l'ilôt.

Article Ua3 – Accès et voirie :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Le regroupement des sorties notamment sur les voies départementales devra être recherché.

Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Article Ua4 – Desserte par les réseaux :

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération ou l'infiltration sur place des eaux pluviales doit être recherchée en priorité.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

Electricité – Télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication et autres câblages de distribution informationnels doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article Ua5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

Article Ua6 – Implantation par rapport aux voies :

- De manière générale, les constructions nouvelles principales doivent venir d'implanter en liaison avec la voie de desserte avec laquelle elles devront tendre à l'orthogonalité, c'est-à-dire être **positionnées de manière soit perpendiculaire, soit parallèle** avec celui-ci.

Prescriptions particulières au Mas de Bris :

Dans le secteur Nord du Mas de Bris, les constructions devront être implantées perpendiculairement au relief, selon une orientation Sud/Sud-Est, conformément à l'orientation d'aménagement n°4 définie pour cette zone.

- Elles devront, si elles s'insèrent dans un alignement bâti préexistant, respecter la continuité de cet alignement : fronts bâtis, alignements en bordure de voirie...
- Dans les autres cas, elles devront être implantées, soit en limite l'espace public, soit avec un recul maximal de 6m.
- A moins d'être accolées à un bâtiment existant, les annexes de type 1 (emprise supérieure à 15m²) seront implantées en limite de voirie.

Article Ua7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions nouvelles principales doivent s'implanter :

- Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche de la limite sans être inférieur à 3m

Article Ua8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.

- A moins qu'elles ne soient implantées en limite de voirie, les annexes de types 1 (emprise supérieure à 15m²) seront accolées à un bâtiment existant
- Les annexes de types 2 (emprise inférieure à 15m²) seront implantées avec un recul maximal de 10m mesuré en tous points du corps principal.

Article Ua9 – Emprise au sol :

Non réglementé

Article Ua10 – Hauteur :

- Dans le cas de constructions nouvelles, la hauteur du corps principal de celles-ci (compris extensions et surélévations éventuelles) devra reprendre le gabarit moyen du bâti ancien traditionnel de qualité qui est d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble. Les hauteurs se limitant à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble à surcroît (ou surélevé) peuvent toutefois être acceptées.

Prescriptions particulières au Mas de Bris :

Dans le secteur Nord du Mas de Bris, de manière à favoriser l'insertion du bâti, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble habitable. Dans le cas des terrains en pente, et sous réserve d'une bonne adaptation au sol naturel, un sous-sol pourra toutefois être autorisé. La hauteur du bâtiment à l'égout du toit n'excèdera alors pas 7,50m mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

- Des surélévations ponctuelles peuvent également être tolérées lorsqu'elles font référence à des modèles locaux traditionnels de qualité tels les pigeonniers tours accolés.
- Les extensions devront adopter des hauteurs égales ou inférieures au corps principal.
- Les annexes devront avoir une hauteur maximale à l'égout de 3,50m, mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.
- Dans tous les cas, toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités.
- L'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre.
- Les enrochements sont interdits.

Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions :

L'objectif principal concernant l'ensemble des zones Ua est de maintenir la qualité d'ensemble du bâti par la reconduction des caractères généraux traditionnels de qualité du bâti ancien en termes :

- d'implantation
- de volumétrie
- de mise en œuvre

De ce fait :

- Pour le bâti ancien, tous travaux de restauration, de modification ou d'extension du bâti ancien de qualité devront être réalisés de façon à conserver et mettre en valeur les dispositions anciennes de ce bâti.
- La mise en œuvre des constructions nouvelles devra s'inscrire en continuité des caractères d'identité du bâti ce qui n'exclut pas toutefois une interprétation contemporaine de ces caractères.

Généralités :

Dans le cas de constructions nouvelles, l'emprise au sol du corps principal du projet doit être rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes (construction nouvelle ou extension d'un bâti existant) ceux-ci devront être organisés de façon orthogonale c'est-à-dire de façon à former des angles droits.

Ua11.1 – La réhabilitation du bâti ancien :

Généralités :

Les dispositions architecturales d'origine du bâti traditionnel doivent être maintenues lors de tous travaux de réhabilitation et d'aménagement de ce bâti : volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture), matériaux (de couverture et de façade) et mise en œuvre (enduit, décors de façade), composition de façade (rythme des percements), vestiges anciens (percements médiévaux), détails de second œuvre (ferroserie, menuiseries, volets...)...

En cas de réfection, les ouvrages neufs devront se conformer au maximum aux dispositions d'origine de qualité et privilégier autant que possible le emploi des matériaux existants (matériaux de couverture par exemple). Dans tous les cas, la nature, le traitement et la mise en œuvre des matériaux devront se conformer aux pratiques locales traditionnelles de qualité.

Des transformations peuvent toutefois être acceptées si elles ont pour objet d'améliorer la qualité architecturale d'ensemble du bâti et d'en favoriser l'intégration.

Les extensions devront être traitées :

- soit en harmonie avec le bâtiment existant en termes d'implantation, de volumétrie, de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment). Les surélévations devront s'inscrire dans ce cas de figure.
- soit comme un corps secondaire. Dans ce cas elles pourront recevoir un traitement différencié respectant les prescriptions de l'article Ua 11.2 relatif aux constructions nouvelles.

Dans tous les cas, les extensions devront rester de dimensions égales ou inférieures au corps principal préexistant de façon, notamment, à en maintenir la lisibilité.

Ua11.2- Les constructions nouvelles (création ou reconstruction)

Généralités :

Afin de poursuivre l'évolution du bourg et des hameaux, il s'agit aussi de permettre l'insertion d'une architecture actuelle de qualité, dans le respect des caractères d'identité du bâti traditionnel de qualité.

Ainsi, de manière générale, même si des interprétations de ces caractères sont autorisées, les constructions nouvelles devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature de leurs matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver l'intérêt et l'identité du site.

Les pastiches d'architectures traditionnelles étrangères à la région sont interdits.

Volumétrie :

Le pignon du corps principal de la construction nouvelle devra s'inscrire dans un rectangle debout, c'est-à-dire que la largeur devra être égale ou inférieure à la hauteur prise à l'égout. Des volumes secondaires pourront toutefois venir s'adosser à ce corps principal.

Prescriptions particulières au Mas de Bris :

Dans le secteur Nord du Mas de Bris, de manière à favoriser l'insertion du bâti, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble habitable. Dans le cas des terrains en pente, et sous réserve d'une bonne adaptation au sol naturel, un sous-sol pourra toutefois être autorisé. La hauteur du bâtiment à l'égout du toit n'excèdera alors pas 7,50m mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Toitures :

De manière générale, les toitures des corps principaux devront être de forte pente (égale ou supérieure à 100%). Des pentes de toitures différentes peuvent être autorisées sur des volumes secondaires et des corps annexes (dépendances par exemple).

Prescriptions particulières au Mas de Bris :

Dans le secteur Nord du Mas de Bris, les toitures des corps principaux devront être de forte pente (égale ou supérieure à 70%). Des pentes de toitures différentes peuvent être toutefois autorisées sur les volumes secondaires et/ou les annexes.

Matériaux et couleur des couvertures :

La couleur du matériau de couverture devra être en accord avec les couvertures traditionnelles de qualité c'est à dire d'une tonalité brun - rouge foncé.

Matériaux et traitements de façades :

La finition préconisée de façon générale pour les façades est l'enduit éventuellement associé à un badigeon de chaux.

- Les enduits doivent être traités dans des tons en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.
- Le bardage bois peut être utilisé de façon ponctuelle. Dans ce cas, les bois doivent soit être peint dans le ton des façades environnantes, soit rester brut pour tendre vers un vieillissement naturel grisé.
- Dans tous les cas, les matériaux de construction conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.
- Les vêtements utilisés dans le cas d'une isolation par l'extérieur devront s'harmoniser avec la couleur et l'aspect des façades anciennes de qualité, de ce fait, l'emploi de matériaux réfléchissants est interdit.

Traitement des ouvertures et menuiseries :

La forme, le dessin et la couleur des menuiseries doivent être définis en cohérence avec le traitement de l'ensemble des ouvertures d'un même édifice.

Article Ua12 – Stationnement :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

Article Ua13 – Espaces libres et plantations¹ :

Pour la réhabilitation du bâti ancien et/ou pour les constructions nouvelles :

Clôtures bordant une voie publique :

Prescriptions générales :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures bordant une voie ou un espace public devront être réalisées

- Soit par un mur bahut, construit en maçonnerie de pierre, d'une hauteur n'excédant pas 0,80m, et qui pourra être surmonté ou non d'une grille en ferronnerie. Ces murs pourront être doublés en retrait par d'une haie constituée d'espèces végétales locales adaptées, et éventuellement d'un grillage rigide masqué par cette haie (le grillage sera implanté coté intérieur de la parcelle qu'il délimite).
- Soit par une haie constituée d'espèces végétales locales adaptées, éventuellement doublée, coté intérieur de la parcelle, par un grillage rigide.

Les clôtures bordant les limites de parcelles devront être réalisées

- Par une haie constituée d'espèces végétales locales adaptées, éventuellement doublée, coté intérieur de la parcelle, par un grillage rigide.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 1,80m

¹ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

Panneaux solaires et équipements techniques :

Les équipements techniques tels que les panneaux solaires, les citernes, les coffrets (EDF, VMC, aérothermie...), les paraboles, les antennes etc... doivent être traités de façon à être le moins visibles possible grâce notamment au choix du matériel, de leur positionnement mais aussi de leur teintes.

Dans le cas des constructions neuves, ces dispositifs doivent être pris en compte dans la conception générale du projet.

Dans le cas de constructions anciennes, les nouveaux ouvrages devront être intégrés au maximum.

Piscines et les équipements associés :

- Ils peuvent être acceptées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclore les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

Plantations et traitement paysager :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

Dans tous les cas, les plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées.

Article Ua14 – COS :

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE Ub

Définition de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation récente, déconnectée de tous noyaux anciens, au sein de laquelle se sont déjà implantées des constructions de diverses typologies.

L'objectif est toutefois de favoriser un bâti de qualité, adapté à la fois au caractère des lieux (naturel boisé, en limite de pente) mais aussi aux exigences environnementales du développement durable.

Article Ub1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

Sont interdits :

- Toutes les constructions liées à une activité susceptible de générer des dangers, des pollutions ou des nuisances sanitaires, olfactives, sonores, visuelles..., incompatibles avec l'habitat et de manière générales, les activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'environnement
- Les terrains de camping et les parcs de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et de mobiles homes isolés c'est-à-dire implantés dans des espaces non aménagés spécifiquement pour leur accueil ;
- L'ouverture de carrières, les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle.

Article Ub2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non exclus dans l'article Ub1, ne sont admis que sous réserve du respect de la qualité architecturale, paysagère et urbaine de la zone.

De ce fait, l'aspect des bâtiments doit être compatible avec les caractères généraux du bâti ancien et ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement.

Article Ub3 – Accès et voirie :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Le regroupement des sorties notamment sur les voies départementales devra être recherché.

Voie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Article Ub4 – Desserte par les réseaux :

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération ou l'infiltration sur place des eaux pluviales doit être recherchée en priorité.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

Electricité – Télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication et autres câblages de distribution informationnels doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article Ub5 – Caractéristiques des terrains :
Néant

Article Ub6 – Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions nouvelles principales doivent être implantées avec un recul maximal de 20m par rapport à la limite de la voie de desserte (chemin rural dit de Catus au Mas de Guinet).
- De manière générale, elles devront être **orientées de manière parallèle** à la voie de desserte.
- A moins d'être accolées à un bâtiment existant, les annexes de type 1 (emprise supérieure à 15m²) seront implantées en limite de voirie.

Article Ub7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées :

- Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Soit avec **un recul compris entre 3m et 8m** mesuré au point le **plus proche**, par rapport à l'une des limites latérales de l'unité foncière.

Article Ub8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

- Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.
- A moins qu'elles ne soient implantées en limite de voirie, les annexes de types 1 (emprise supérieure à 15m²) seront accolées à un bâtiment existant
- Les annexes de types 2 (emprise inférieure à 15m²) seront implantées avec un recul maximal de 10m mesuré en tous points du corps principal.

Article Ub9 – Emprise au sol :

Non réglementé

Article Ub10 – Hauteur :

- Les constructions nouvelles principales (compris surélévations éventuelles) comprendront au maximum deux niveaux. Un sous-sol pourra toutefois être accepté sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout du toit n'excède pas 7,50m mesuré à partir du point le plus bas du terrain naturel.
- Les extensions devront adopter des hauteurs égales ou inférieures au corps principal.
- Les annexes devront avoir une hauteur maximale à l'égout de 3,50m, mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.
- Dans tous les cas, toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités.
- L'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre. Les enrochements sont interdits.

Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) :

Généralités :

Les constructions nouvelles, qu'elles soient d'une architecture traditionnelle, contemporaine et/ou innovante, doivent s'insérer dans le site aux différentes échelles de perception du projet, depuis l'environnement immédiat jusqu'aux vues lointaines. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les caractères de l'architecture traditionnelle locale.

Les pastiches d'architectures traditionnelles étrangères à la région sont interdits.

Toiture et volumétrie

- Les volumes des constructions nouvelles doivent tendre à la simplicité
- L'emprise au sol du corps principal du projet doit être rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, leurs côtés doivent être orthogonaux (formant des angles droits).
- Le sens du faîtage doit être parallèle à la longueur du bâtiment (plus grande façade).

Couleur des couvertures :

La couleur du matériau de couverture doit :

- soit être en accord avec celui des couvertures traditionnelles de qualité c'est-à-dire d'une tonalité brun - rouge foncé.
- Soit s'inscrire dans un projet architectural contemporain de qualité, favorisant l'insertion du bâti dans le site, répondant à des préoccupations d'ordre environnementales et bioclimatiques et relevant d'une mise en œuvre soignée.

Matériaux et traitement de façades :

Toutes les façades doivent faire l'objet d'une conception d'ensemble cohérente, avec une mise en œuvre soignée des matériaux.

- La finition préconisée de façon générale pour le traitement des façades est l'enduit. L'utilisation éventuelle d'autres matériaux doit être justifiée par un projet architectural contemporain de qualité, avec une bonne insertion dans le site et une mise en œuvre soignée.
- Le bardage bois peut être utilisé. Dans ce cas, les bois doivent soit être peints dans des tons en harmonie avec ceux des façades traditionnelles locales, soit rester bruts pour tendre vers un vieillissement naturel grisé.
- Dans tous les cas, les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.

Traitement des ouvertures et menuiseries :

La forme, le dessin et la couleur des menuiseries sont à définir en cohérence avec le traitement de toutes les ouvertures.

Panneaux solaires et équipements techniques :

L'intégration de ces dispositifs (positionnement, couleur, dimensions...) devra être prise en compte dans la conception générale du projet.

Les extensions

Elles pourront être traitées :

- soit continuité avec le corps principal existant en termes de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment). Les surélévations devront s'inscrire dans ce cas de figure.
- soit comme un volume secondaire et dans ce cas, adopter des traitements différenciés.

Les annexes :

Elles pourront être traitées :

- soit avec des matériaux (façade et couverture) d'aspect identique à la construction principale à laquelle elles sont rattachées,
- soit en maçonnerie de pierre, notamment lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur de clôture et/ou par un bardage en bois grisé ou peint. Dans ce cas, elles peuvent recevoir une toiture plate dissimulée par un bandeau de rive.

Article Ub12 – Stationnement :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

Le stationnement doit être effectué à l'intérieur de la parcelle.

Article Ub13 – Espaces libres et plantations² :

Clôture :

Elles devront favoriser le caractère naturel du lieu, pour cela :

- Les alignements boisés situés en bordure de l'espace public devront être maintenus autant que possible.
- **Les clôtures, sur la voie publique et en limite séparative**, devront être réalisées par une haie arbustive champêtre constituée d'essences végétales locales adaptées, en continuité et en cohérence avec les alignements boisés conservés. Elles pourront être doublées en retrait, du côté intérieur de la parcelle qu'elles délimitent, par un grillage rigide.
- Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 1,80m

Plantations et traitement paysager :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

- Les arbres de hautes tiges existants implantés en limite de parcelle doivent être conservés.
- Les plantations devront être réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées au site.

Piscines et les équipements associés :

- Ils peuvent être acceptés sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclore les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

Article Ub14 – COS :

Non réglementé

² Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

CHAPITRE III - ZONE Ue

La zone Ue comporte un schéma d'aménagement joint dans le document annexé au PLU : orientations d'aménagement, Oa2, le Salinié.

Article Ue1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

Sont interdits :

- Les activités non compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement de caravanes et les mobil home isolés.
- L'ouverture de carrières;
- Les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle
- Les parcs d'attraction, parcs de loisirs.

Article Ue2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

- sont autorisés : les activités artisanales et commerciales ainsi que les entrepôts.

Sous réserve :

- du respect de la qualité architecturale, paysagère et urbaine de la zone.
- de ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement.

Article Ue3 – Accès et voirie :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Un seul accès sera autorisé pour la zone.

Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Article Ue4 – Desserte par les réseaux :

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération ou l'infiltration sur place des eaux pluviales doit être recherchée en priorité.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels notamment le fossés et/ou égout d'eau pluviale est interdit.

Electricité – Télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication et autres câblages de distribution informationnels doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article Ue5 – Caractéristiques des terrains
Non réglementé

Article Ue6 – Implantation par rapport aux voies :
Les constructions doivent être implantées parallèlement à la route départementale avec un recul minimal de 7m.

Article Ue7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Soit avec un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche de la limite sans être inférieur à 3m

Article Ue8 – Implantation des constructions sur une même propriété :
Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.

Article Ue9 – Emprise au sol :
Néant

Article Ue10 – Hauteur :
La hauteur des constructions est limitée à 9m maximum mesurée au faîtage à partir du terrain naturel au point le plus bas.

Article Ue11 – Aspect extérieur :

Les volumes :

- Les volumes seront simples et parallélépipédiques.
- Le faîtage doit être parallèle à la longueur.

Les coloris et les matériaux de façade :

Sont autorisés :

- Les coloris gris, beige, marron châtaigne, de ton moyen à foncé et mat.
- Les bardages métalliques, les bardages de bois naturel, les façades enduites, la maçonnerie de pierre destinée à rester apparente.
- L'ensemble des façades devra être traité dans des coloris homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice : portails, pignons, ouvertures, grille d'aération...Le nombre de matériaux et des couleurs apparente sera limitée à 3 pour une même construction.
- Les couvertures pourront être traitées soit dans une harmonie de ton avec la façade, soit dans des matériaux dont la couleur reprend les coloris des couvertures locales : harmonie de ton rouge-brun non panaché.

Dans tous les cas, les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.

Article Ue12 – Stationnement :

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

Article Ue13 – Espaces libres et plantations³ :

13.1 – Les clôtures :

- **Les clôtures, sur la voie publique et en limite séparative**, devront être réalisées par une haie arbustive champêtre constituée d'essences végétales locales adaptées. Elles pourront être doublées en retrait, du côté intérieur de la parcelle qu'elles délimitent, par un grillage rigide.
- Les clôtures de type rural, constituées de piquets bois et de grillage à mailles carrées, peuvent toutefois être acceptées dans le cas notamment d'un bâtiment bien intégré et d'une activité ne générant pas de dépôts de matériaux.
- Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 1,80m

13.2 – Traitement paysager :

- Les arbres de hautes tiges existants implantés en limite de parcelle devront être préservés.
- Les plantations situées en bordure d'espace public devront être réalisées à partir d'essences végétales locales.

Article Ue14 – COS :
Néant

³ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

CHAPITRE IV - ZONE 1AU

Définition de la zone

Il s'agit des secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à court terme et dont la vocation principale est l'habitat. Les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, sont destinées à l'extension de l'urbanisation à la condition que la desserte en réseaux existe en capacités suffisantes au droit de la zone. La constructibilité n'est pas soumise à une modification du PLU.

L'objectif principal concernant l'ensemble des zones 1AU est de :

- maintenir une certaine unité, en relation avec les grands principes d'organisation du bâti ancien et d'implantation par rapport à l'espace public.
- organiser le regroupement du bâti pour répondre également à une volonté de gestion économe de l'espace.

Ces zones insuffisamment équipées seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure des équipements réalisés, en respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Article 1AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

Sont interdits :

- Toutes les constructions liées à une activité susceptible de générer des dangers, des pollutions ou des nuisances sanitaires, olfactives, sonores, visuelles..., incompatibles avec l'habitat et de manière générales, les activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'environnement
- Les terrains de camping et les parcs de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et de mobiles homes isolés c'est-à-dire implantés dans des espaces non aménagés spécifiquement pour leur accueil.
- L'ouverture de carrières, les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle.

Article 1AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement définies pour chaque secteur et figurant dans le document : « 5- orientations d'aménagement du PLU ».
- La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée dans l'ensemble des secteurs 1AU à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur 1AU complet) ou sur une superficie minimale d'un 1 hectare, ou sur les superficies résiduelles de zones 1AU si elle est inférieure à 1 hectare. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, voir de téléphone et de réseau internet, existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la dite unité.

Article 1AU3 – Accès et voirie :

Accès :

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement des schémas de secteurs devront être respectées.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Le regroupement des sorties devra être recherché.

Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux :

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération ou l'infiltration sur place des eaux pluviales doit être recherchée en priorité.

Prescriptions particulières au Mas de Bris :

Une étude relative à l'écoulement des eaux pluviales devra être réalisée avant l'aménagement du terrain afin de garantir tous risques.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

Electricité – Télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication et autres câblages de distribution informationnels doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

Article 1AU6 – Implantation par rapport aux voies :

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement des schémas de secteur.

A défaut de dispositions particulières contenues dans ces orientations :

- Les constructions nouvelles, devront s'implanter de manière perpendiculaire ou parallèle à la voie publique ou à la voie de desserte intérieure du lotissement.
- Pour préserver une cohésion urbaine, les constructions nouvelles principales, doivent être **implantées dans les bandes de constructibilité de 25 m**, définies dans les orientations d'aménagement.
- A moins d'être accolées à un bâtiment existant, les annexes de type 1 (emprise au sol supérieure à 15m²) seront implantées en limite de voirie.

Article 1AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement des schémas de secteur.

A défaut de dispositions particulières contenues dans ces orientations et afin de maintenir une certaine cohésion urbaine, les constructions nouvelles principales doivent être implantées :

- Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Soit avec **un recul compris entre 3m et 8m** mesuré au point le **plus proche**, par rapport à l'une des limites latérales de l'unité foncière.

Article 1AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.

- A moins qu'elles ne soient implantées en limite de voirie, les annexes de types 1 (emprise au sol supérieure à 15m²) seront accolées à un bâtiment existant.
- Les annexes de types 2 (emprise au sol inférieure à 15m²) seront implantées avec un recul maximal de 10m mesuré en tous points du corps principal.

Article 1AU9 – Emprise au sol :

Non réglementé

Article 1AU10 – Hauteur :

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement des schémas de secteur.

A défaut de dispositions particulières contenues dans ces orientations :

- La hauteur des constructions nouvelles (compris surélévations éventuelles) devra reprendre le gabarit moyen du bâti ancien traditionnel de qualité qui est d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble. Les hauteurs se limitant à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble à surcroît (ou surélevé) peuvent toutefois être acceptées.
- Dans le cas des terrain en pente, et sous réserve d'une bonne adaptation au sol naturel, un sous-sol peut-être autorisé.
- Les extensions devront adopter des hauteurs égales ou inférieures au corps principal.
- Les annexes devront avoir une hauteur maximale à l'égout de 3,50m, mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.

- Dans tous les cas, toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités.
- L'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre.
- Les enrochements sont interdits.

Prescriptions particulières aux secteurs du Fajot et du Mas de Bris :

Dans ces secteurs, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble habitable. Dans le cas des terrain en pente, et sous réserve d'une bonne adaptation au sol naturel, un sous-sol pourra toutefois être autorisé. La hauteur du bâtiment à l'égout du toit n'excèdera alors pas 7,50m mesuré à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Article 1AU11 – Aspect extérieur des constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) :

Généralités

- Les constructions nouvelles, qu'elles soient d'une architecture traditionnelle, contemporaine et/ou innovante, doivent s'insérer dans le site aux différentes échelles de perception du projet, depuis l'environnement immédiat jusqu'aux vues lointaines.
- Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les caractères de l'architecture traditionnelle locale.
- Les pastiches d'architectures traditionnelles étrangères à la région sont interdits.
- L'emprise au sol du corps principal du projet sera rectangulaire. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, leurs côtés doivent être orthogonaux (formant des angles droits).
- Le pignon du corps principal de la construction nouvelle devra s'inscrire dans un rectangle debout, c'est-à-dire que la largeur devra être égale ou inférieure à la hauteur prise à l'égout. Des volumes secondaires pourront toutefois venir s'adosser à ce corps principal.
- L'implantation et les fondations des constructions devront prendre en compte les risques de glissement de terrain. Dans tous les cas, les terrassements seront strictement limités.

Toitures :

De manière générale, les toitures des corps principaux devront être de forte pente (égale ou supérieure à 70%). Des pentes de toitures différentes peuvent être toutefois autorisées sur les volumes secondaires et/ou les annexes.

Prescriptions particulières au secteur du Salinié :

Dans ce secteur, des pentes de toitures inférieures pourront toutefois être acceptées dans le cas de projet s'inscrivant dans une conception prenant en compte le développement durable et le bioclimatisme.

Matériaux et couleurs des couvertures :

La couleur du matériau de couverture devra être en accord avec les couvertures traditionnelles de qualité c'est à dire d'une tonalité brun - rouge foncé.

- L'utilisation d'autres matériaux de couverture peut toutefois être acceptée de manière ponctuelle et sur des ouvrages secondaires à condition de recevoir une mise en œuvre soignée et finie et d'être intégrée dans le site (en termes de couleur et de brillance notamment).

Matériaux et traitements de façades :

La finition préconisée de façon générale pour les façades est l'enduit éventuellement associé à un badigeon de chaux.

- Les enduits doivent être traités dans des tons en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.
- Le bardage bois peut être utilisé de façon ponctuelle. Dans ce cas, les bois doivent soit être peint dans le ton des façades environnantes, soit rester brut pour tendre vers un vieillissement naturel grisé.
- Dans tous les cas, les matériaux de construction conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.
- Les vêtements utilisés dans le cas d'une isolation par l'extérieur devront s'harmoniser parfaitement avec la couleur et l'aspect des façades anciennes de qualité, de ce fait, l'emploi de matériaux réfléchissants est interdit.

Traitement des ouvertures et menuiseries :

La forme, le dessin et la couleur des menuiseries doivent être définis en cohérence avec le traitement l'ensemble des ouvertures d'un même édifice.

Les extensions

Elles pourront être traitées :

- soit continuité avec le corps principal existant en termes de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment). Les surélévations devront s'inscrire dans ce cas de figure.

- soit comme un volume secondaire et dans ce cas, adopter des traitements différenciés.

Les annexes :

Elles pourront être traitées :

- soit avec des matériaux (façade et couverture) d'aspect identique à la construction principale à laquelle elles sont rattachées,
- soit en maçonnerie de pierre, notamment lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur de clôture et/ou par un bardage en bois grisé ou peint. Dans ce cas, elles peuvent recevoir une toiture plate dissimulée par un bandeau de rive.

Panneaux solaires et équipements techniques :

L'intégration de ces dispositifs (positionnement, couleur, dimensions....) devra être prise en compte dans la conception générale du projet.

Article 1AU12 – Stationnement :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

- Le stationnement lié aux besoins de l'opération sera organisé sur l'emprise foncière de l'opération.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations⁴ :

Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures sur la voie publique et en limites séparatives** peuvent être réalisées avec un muret en pierre et/ou une haie arbustive champêtre constituée d'essences végétales locales adaptées. Les grillages peuvent être acceptés sous réserve d'être masqués, par une haie composée d'essences locales adaptées plantées plantée du côté extérieur de la parcelle.
- Toutefois, pour les clôtures situées en limites séparatives peut être accepté un simple grillage de type agricole (piquets bois et grillage à mailles carrées).
- Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80m.

Prescriptions particulières au secteur du Fajot :

- Les murs de soutènement bordant une voie ou un espace public devront être réalisés au moyen d'un mur bahut bâti en maçonnerie de pierre.

Piscines et les équipements associés :

- Ils peuvent être acceptées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclore les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

Plantations et traitement paysager :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

- Les arbres de hautes tiges existants implantés en limite de parcelle doivent être conservés.
- Les plantations devront être réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées au site.

Article 1AU14 – COS :

Non réglementé

⁴ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

CHAPITRE V - ZONE 2AU

Définition de la zone :

Il s'agit de secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à plus long terme. Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées à une urbanisation future et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la procédure de modification ou de révision du PLU.

A noter que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Mas de Barrade sera conditionnée à la réalisation d'une étude géophysique permettant de mesurer les risques d'affaissement de ce secteur et que des aménagements particuliers pourront être exigés pour garantir la sécurité des futures constructions.

Article 2AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Non réglementé

Article 2AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé

Article 3AU3 – Accès et voirie :

Non réglementé

Article 2AU4 – Desserte par les réseaux :

Non réglementé

Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

Article 2AU6 – Implantation par rapport aux voies :

Non réglementé

Article 2AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Non réglementé

Article 2AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Non réglementé

Article 2AU9 – Emprise au sol :

Non réglementé

Article 2AU10 – Hauteur :

Non réglementé

Article 2AU11 – Aspect extérieur des constructions :

Non réglementé

Article 2AU12 – Stationnement :

Non réglementé

Article 2AU13 – Espaces libres et plantations⁵ :

Non réglementé

Article 2AU14 – COS :

Non réglementé

⁵ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

CHAPITRE VI - ZONE 3AU

Définition de la zone :

Il s'agit de secteurs identifiés comme potentiellement urbanisés dans l'avenir. Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées à une urbanisation future et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la procédure de modification ou de révision du PLU.

Article 3AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Non réglementé

Article 3AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé

Article 3AU3 – Accès et voirie :

Non réglementé

Article 3AU4 – Desserte par les réseaux :

Non réglementé

Article 3AU5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

Article 3AU6 – Implantation par rapport aux voies :

Non réglementé

Article 3AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Non réglementé

Article 3AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Non réglementé

Article 3AU9 – Emprise au sol :

Non réglementé

Article 3AU10 – Hauteur :

Non réglementé

Article 3AU11 – Aspect extérieur des constructions :

Non réglementé

Article 3AU12 – Stationnement :

Non réglementé

Article 3AU13 – Espaces libres et plantations⁶ :

Non réglementé

Article 3AU14 – COS :

Non réglementé

⁶ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

CHAPITRE VII - ZONE A

Définition de la zone

Les zones A concernent les zones agricoles. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique qu'il représente d'un point de vue agricole.

Une zone Ai correspond aux secteurs identifiés comme présentant un risque d'inondation au regard du PPRI.

Il est à noter que les bâtiments inclus en zone A correspondent à des bâtiments d'exploitation récents qui ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination notamment au vue de leur qualité patrimoniale.

Article A1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires :

- aux services publics ou d'intérêt collectif
- à l'exploitation agricole et au logement du chef d'exploitation ainsi que des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité.
- les constructions destinées à la transformation et à la vente des produits de l'exploitation

Article A2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non exclus dans l'article A1, ne sont admis que sous réserve du respect :

- de la qualité architecturale, paysagère et urbaine de la zone. De ce fait, les aménagements devront être compatibles avec les caractères généraux du bâti ancien et ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement.
- du règlement particulier du PPRI dans les secteurs concernés.

Article A3 – Accès et voirie :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Le regroupement des sorties devra être recherché.

Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Article A4 – Desserte par les réseaux :

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération ou l'infiltration sur place des eaux pluviales doit être recherchée en priorité.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

Electricité – Télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication et autres câblages de distribution informationnels doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article A5 – Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

Article A6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :

Les constructions nouvelles liées à l'habitat devront être implantées avec un recul maximal de 6 m par rapport à la limite de la voirie de desserte principale.

- A moins d'être accolées à un bâtiment existant, les annexes de type 1 (emprise au sol supérieure à 15m²) seront implantées en limite de voirie.

Article A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles liées à l'habitat devront être implantées :

- Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Soit avec **un recul compris entre 3m et 8m** mesuré au point le **plus proche**, par rapport à l'une des limites latérales de l'unité foncière.

Article A8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

L'implantation des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être définie :

- de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence ;
- de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.
 - A moins qu'elles ne soient implantées en limite de voirie, les annexes de types 1 (emprise au sol supérieure à 15m²) seront accolées à un bâtiment existant.
 - Les annexes de types 2 (emprise au sol inférieure à 15m²) seront implantées avec un recul maximal de 20m mesuré en tous points du corps principal.

Article A9 – Emprise au sol :

Non réglementé

Article A10 – Hauteur :

Les constructions nouvelles liées à l'habitat

- La hauteur des constructions nouvelles liées à l'habitat devra reprendre le gabarit moyen du bâti ancien traditionnel de qualité qui est d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble. Les hauteurs se limitant à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble à surcroît (ou surélevé) peuvent toutefois être acceptées.
- Les extensions devront adopter des hauteurs égales ou inférieures au corps principal.
- Les annexes devront avoir une hauteur maximale à l'égout de 3,50m, mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.

Les bâtiments d'exploitation agricoles

- Les bâtiments d'exploitation : la hauteur des constructions nouvelles devra être déterminée de façon à permettre la meilleure insertion possible des bâtiments dans leur environnement, en tenant compte des perceptions plus ou moins lointaines et en s'adaptant à la volumétrie des bâtiments déjà existants.

Dans tous les cas :

- Toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités.
- L'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre.
- Les enrochements sont interdits.

Article A11 – Aspect extérieur des constructions :

A11.1 - Les constructions nouvelles, extensions, surélévations et annexes liées à l'habitation :

Généralités :

Les constructions nouvelles, qu'elles soient d'une architecture traditionnelle, contemporaine et/ou innovante, doivent s'insérer dans le site aux différentes échelles de perception du projet, depuis l'environnement immédiat jusqu'aux vues lointaines.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les caractères de l'architecture traditionnelle locale.

Les pastiches d'architectures traditionnelles étrangères à la région sont interdits.

Toiture et volumétrie

Les volumes des constructions nouvelles doivent tendre à la simplicité, avec des façades contiguës perpendiculaires.

- Le sens du faîtage doit être parallèle à la longueur du bâtiment (plus grande façade).

Couleur des couvertures :

La couleur du matériau de couverture doit :

- soit être en accord avec celui des couvertures traditionnelles de qualité c'est-à-dire d'une tonalité brun - rouge foncé.
- Soit s'inscrire dans un projet architectural contemporain de qualité, favorisant l'insertion du bâti dans le site, répondant à des préoccupations d'ordre environnementales et bioclimatiques et relevant d'une mise en œuvre soignée.

Matériaux et traitement de façades :

Toutes les façades doivent faire l'objet d'une conception d'ensemble cohérente, avec une mise en œuvre soignée des matériaux.

- La finition préconisée de façon générale pour le traitement des façades est l'enduit. Ces enduits doivent être traités dans des tons en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.
- L'utilisation éventuelle d'autres matériaux doit être justifiée par un projet architectural contemporain de qualité, avec une bonne insertion dans le site et une mise en œuvre soignée.
- Le bardage bois peut être utilisé. Dans ce cas, les bois doivent soit être peints dans des tons en harmonie avec ceux des façades traditionnelles locales, soit rester bruts pour tendre vers un vieillissement naturel grisé.
- Dans tous les cas, les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.

Traitement des ouvertures et menuiseries :

La forme, le dessin et la couleur des menuiseries sont à définir en cohérence avec le traitement de toutes les ouvertures. Les

Les extensions

Elles pourront être traitées :

- soit continuité avec le corps principal existant en termes de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment). Les surélévations devront s'inscrire dans ce cas de figure.
- soit comme un volume secondaire et dans ce cas, adopter des traitements différenciés.

Les annexes :

Elles pourront être traitées :

- soit avec des matériaux (façade et couverture) d'aspect identique à la construction principale à laquelle elles sont rattachées,
- soit en maçonnerie de pierre, notamment lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur de clôture et/ou par un bardage en bois grisé ou peint. Dans ce cas, elles peuvent recevoir une toiture plate dissimulée par un bandeau de rive.

Panneaux solaires et équipements techniques :

L'intégration de ces dispositifs (positionnement, couleur, dimensions...) devra être prise en compte dans la conception générale du projet.

A11.2 - Les constructions nouvelles et les réhabilitations des bâtiments d'exploitation :

Coloris des matériaux :

- L'ensemble des façades et des couvertures doivent être traitées dans des tons homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice : portails, pignons, ouvertures ...
- Les matériaux mis en œuvre devront être de coloris moyen à sombre gris, beige, marron châtaigne), de ton mat ; Les couleurs claires et le blanc sont interdits, les matériaux réfléchissants proscrits
- Dans tous les cas, les matériaux de construction conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne doivent pas être employés à nu.

Panneaux solaires et équipements techniques :

L'intégration de ces dispositifs (positionnement, couleur, dimensions...) devra être prise en compte dans la conception générale du projet.

Article A12 – Stationnement :

- Le stationnement doit être effectué à l'intérieur de la parcelle.

Article A13 – Espaces libres et plantations⁷ :

Clôtures autour des bâtiments d'habitation :

Afin de préserver la continuité avec l'espace rural, les clôtures ne sont pas obligatoires.

⁷ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

- **Les clôtures sur la voie publique et en limites séparatives** peuvent être réalisées avec un muret en pierre, d'une hauteur maximale de 0,80m et/ou une haie arbustive champêtre constituée d'essences végétales locales adaptées. Les grillages peuvent être acceptés sous réserve d'être masqués par une haie composée d'essences locales adaptées plantée du côté extérieur de la parcelle.
- **Pour les clôtures situées en limites séparatives** peut être accepté un simple grillage de type agricole (piquets bois et grillage à mailles carrées).
- Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80m.

Plantations et traitement paysager :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

- Les arbres de hautes tiges existants implantés en limite de parcelle doivent être conservés.
- Les plantations devront être réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées au site.
- L'intégration des bâtiments agricoles de grandes dimensions et /ou ayant un fort impact visuel sera favorisée par la plantation de haies bocagères et/ou de bosquets constituées d'essences locales adaptées.

Piscines et les équipements associés :

- Ils peuvent être acceptés sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclore les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

Article A14 – COS :

Non réglementé

CHAPITRE VIII - ZONE N

Définition de la zone

La zone N désigne les zones naturelles et forestières du territoire communal, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de leurs qualités naturelles, environnementales et paysagères. Ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions.

Article N1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

Toutes constructions ou installations non autorisées à l'article N2 sont interdites.

Article N2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées :

- Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ainsi que les installations d'intérêt général.
- Les parcs photovoltaïques pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et aux différentes échelles de perception du site.
- Les annexes liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des habitations. Dans tous les cas, l'extension des habitations existantes devra être limitée à 30% de la surface hors œuvre nette de la construction à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination de bâtiments à l'exception des usages liés à une activité susceptible de générer des dangers, des pollutions ou des nuisances sanitaires, olfactives, sonores, visuelles..., incompatibles avec l'habitat et de manière générales, les activités soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'environnement
- du règlement particulier du PPRI dans les secteurs concernés.
- les extensions des carrières existantes, sous les réserves suivantes :
 - ne pas être situées à une distance inférieure à 200 mètres de toute habitation,
 - ne générer ni dangers, ni pollution, ni nuisances sanitaires, olfactives, sonores ou visuelles, incompatibles avec l'habitat.

Article N3 – Accès et voirie :

Accès :

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement des schémas de secteurs devront être respectées.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Article N4 – Desserte par les réseaux :

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction, à l'exception des annexes, devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

La récupération ou l'infiltration sur place des eaux pluviales doit être recherchée en priorité.

Si le réseau collectif le permet, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

Electricité – Télécommunications

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication et autres câblages de distribution informationnels doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article N5 – Caractéristiques des terrains :
Non réglementé

Article N6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :

L'implantation des constructions nouvelles doit être définie en harmonie avec l'organisation des bâtiments existants, en tendant au maximum au regroupement du bâti par rapport notamment aux voies de desserte.

- A moins d'être accolées à un bâtiment existant, les annexes de type 1 (d'emprise au sol supérieure à 15m²) seront implantées en limite de voirie.

Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions nouvelles doit être définie en harmonie avec l'organisation des bâtiments existants, en tendant au maximum au regroupement du bâti au sein de la parcelle.

Article N8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

L'implantation des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être définie :

- de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence ;
- de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.
 - A moins qu'elles ne soient implantées en limite de voirie, les annexes de types 1 (d'emprise au sol supérieure à 15m²) seront accolées à un bâtiment existant.
 - Les annexes de types 2 (d'emprise au sol inférieure à 15m²) seront implantées avec un recul maximal de 20m mesuré en tous points du corps principal.

Article N9 – Emprise au sol :
Non réglementé

Article N10 – Hauteur :

- La hauteur du corps principal (compris extensions et surélévations) ne devra pas dépasser le gabarit moyen du bâti ancien traditionnel de qualité qui est d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble.
- Les annexes devront avoir une hauteur maximale à l'égout de 3,50m, mesurée depuis le sol naturel au point le plus bas.
- Dans tous les cas, toutes les constructions nouvelles devront être définies en cohérence avec la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et tous les travaux de terrassements (c'est-à-dire de déblais et de remblais) devront être très limités.
- L'ensemble des travaux de soutènement liés à la construction ou aux ouvrages annexes (cales d'accès, terrasses...) seront bâtis en maçonnerie de pierre. Les enrochements sont interdits.

Article N11 – Aspect extérieur :

Généralités :

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les caractères de l'architecture traditionnelle locale.

L'emprise au sol des constructions nouvelles doit être rectangulaire. Les différents volumes devront s'organiser de façon orthogonale entre eux et avec les volumes existants.

La réhabilitation, l'extension, la surélévation du bâti existant :

Les dispositions architecturales d'origine du bâti traditionnel doivent être maintenues lors de tous travaux de réhabilitation et d'aménagement de ce bâti : volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture), matériaux (de couverture et de façade) et mise en œuvre (enduit, décors de façade), composition de façade (rythme des percements), vestiges anciens (percements médiévaux), détails de second œuvre (ferroserie, menuiseries, volets...)...

En cas de réfection, les ouvrages neufs devront se conformer au maximum aux dispositions d'origine de qualité et privilégier autant que possible le emploi des matériaux existants (matériaux de couverture par exemple). Dans tous les cas, la nature, le traitement et la mise en œuvre des matériaux devront se conformer aux pratiques locales traditionnelles de qualité.

Des transformations peuvent toutefois être acceptées si elles ont pour objet d'améliorer la qualité architecturale d'ensemble du bâti et d'en favoriser l'intégration.

Les extensions devront être traitées :

- soit en harmonie avec le bâtiment existant en termes d'implantation, de volumétrie, de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment). Les surélévations devront s'inscrire dans ce cas de figure.

- soit comme un volume secondaire. Dans ce cas elles pourront recevoir un traitement différencié proposant une architecture de qualité intégrant des préoccupations d'ordre environnementales et bioclimatiques. Elles devront dans tous les cas relever d'une finition et d'une mise en œuvre soignée.

Dans tous les cas, les extensions devront rester de dimensions inférieures au corps principal préexistant de façon, notamment, à en maintenir la lisibilité.

Les annexes :

Elles pourront être traitées :

- soit en harmonie avec le bâtiment existant en termes d'implantation, de volumétrie, de traitement et de mise en œuvre des matériaux (textures et coloris notamment).
- soit en maçonnerie de pierre, notamment lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur de clôture et/ou par un bardage en bois grisé ou peint. Dans ce cas, elles peuvent recevoir une toiture plate dissimulée par un bandeau de rive.

Panneaux solaires et équipements techniques :

L'intégration de ces dispositifs (positionnement, couleur, dimensions...) devra être prise en compte dans la conception générale du projet.

Piscines et les équipements associés :

- Ils peuvent être acceptés sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement.
- Les barrières destinées à enclorre les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

Article N12 – Stationnement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière.

Article N13 – Espaces libres et plantations⁸ :

Afin de préserver la continuité avec l'espace rural, les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures sur la voie publique et en limites séparatives** peuvent être réalisées avec un muret en pierre, d'une hauteur maximale de 0,80m et/ou une haie arbustive champêtre constituée d'essences végétales locales adaptées. Les grillages peuvent être acceptés sous réserve d'être masqués, par une haie composée d'essences locales adaptées plantées plantée du côté extérieur de la parcelle.
- **Pour les clôtures situées en limites séparatives** peut être accepté un simple grillage de type agricole (piquets bois et grillage à mailles carrées).
- Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80m.

Plantations et traitement paysager :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

- Les arbres de hautes tiges existants implantés en limite de parcelle doivent être conservés.
- Les plantations devront être réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées au site.

Article N14 – COS :

Non réglementé

⁸ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

CHAPITRE IX – PIÈCES ANNEXES

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement,
- R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- Notice du CAUE relative à la mise en œuvre des haies et au choix des végétaux.

Art. R. 111-2 – SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. (*Décret n° 98-943 du 12 octobre 1998 art.2.*) « il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

Art. R. 111-3-2 – CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU D'UN VESTIGE ARCHÉOLOGIQUE

(*décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.4.*) Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

(D. n° 2002-89, 16 janvier 2002, art.1 modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive). Avant toute opération d'aménagement ou de construction, des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Entrent notamment dans le champ d'application de cette disposition les travaux dont la réalisation est subordonnée, outre aux permis de construire, permis de démolir et installations de travaux divers, à la création de lotissement...

Art. R. 111-4 – DESSERTE (SECURITE DES USAGERS), ACCES ET STATIONNEMENT

(*décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.4.*) Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111-14-2 – RESPECT DES PRÉOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

(*décret n°77-1141 du 12 octobre 1977, art.9-11.*) Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature⁹. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

⁹ Article L.200-1 du Code Rural

Art. R. 111-15 – RESPECT DE L'ACTION D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

(décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.10.) Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte¹⁰ des dispositions (décret n°86-984 du 19 août 1986, art. 7-1) « des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b du deuxième alinéas de l'article R. 122-22 ».

Art. R. 111-21 – RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par (décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.14.) « 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.

Art. L. 123-1,7° – Les plans locaux d'urbanisme peuvent : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Art. L. 444-2. – (loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, art. 3-III.) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-III) »plan local d'urbanisme « en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations de travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Art L 111-3 du Code Rural : la réciprocité des distances d'implantation

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut-être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

Art L 112-6 du Code de la construction et de l'habitation : troubles anormaux de voisinage

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues a des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

¹⁰ Aux termes du décret n° 98-913 du 12 octobre 1998, article 5 les mots « de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment » sont supprimés.

LEXIQUE

Alignement : limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : rapport entre la surface hors-œuvre nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions.

Annexes : sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances des bâtiments principaux (remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines et locaux associés, réserves, ...)

Sont distinguées dans le présent règlement :

- Les annexes de type 1, dont l'emprise au sol est supérieure à 15m². Il s'agit notamment des garages.
- Les annexes de type 2 dont l'emprise au sol est inférieure à 15m². Il s'agit notamment des abris de jardins et/ou des ouvrages liés aux piscines.

Emprise au sol : C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Unité foncière : elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

Extension : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Cote NGF : le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge. Le PPRI détermine des cotes minimales de premier niveau de plancher à respecter dans certaines zones soumises à des risques d'inondation.