



Commune de Salzac

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Dossier approuvé



Règlement

Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	
1^{ère} Révision simplifiée	26.01.2009		14.09.2009	N° 4
1^{ère} Modification			29.07.2009	
Élaboration	13.03.2003	02.09.2005	29.06.2006	





Table des matières

Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	7
Chapitre I - Zones Ua	8
Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.....	8
Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	8
Article Ua 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières	9
Section II - Conditions de l'occupation des sols	10
Article Ua 3 - Accès et voirie	10
Article Ua 4 - Desserte par les réseaux.....	11
Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains	11
Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	12
Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	12
Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	12
Article Ua 9 - Emprise au sol	12
Article Ua 10 - Hauteur des constructions.....	13
Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions	13
Article Ua 12 - Stationnement des véhicules.....	14
Article Ua 13 - Espaces libres et plantations.....	15
Section III - Possibilités d'occupation des sols	16
Article Ua 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols	16
Chapitre II - Zone Upa	17
Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols	17
Article Upa 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	17
Article Upa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ...	18
Section II - Conditions de l'occupation des sols	19
Article Upa 3 - Accès et voirie	19
Article Upa 4 - Desserte par les réseaux.....	20
Article Upa 5 - Caractéristiques des terrains	20
Article Upa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21



Article Upa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	21
Article Upa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	21
Article Upa 9 - Emprise au sol	22
Article Upa 10 - Hauteur des constructions.....	22
Article Upa 11 - Aspect extérieur des constructions	22
Article Upa 12 - Stationnement des véhicules	23
Article Upa 13 - Espaces libres et plantations.....	24
Section III - Possibilités d'occupation des sols	25
Article Upa 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols	25

Titre II – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future26

Chapitre I - Zone AUpa	27
Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	27
Article AUpa 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	27
Article AUpa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	28
Section II - Conditions de l'occupation des sols	29
Article AUpa 3 - Accès et voirie	29
Article AUpa 4 - Desserte par les réseaux	30
Article AUpa 5 - Caractéristiques des terrains	31
Article AUpa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	31
Article AUpa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....	31
Article AUpa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	32
Article AUpa 9 - Emprise au sol	32
Article AUpa 10 - Hauteur des constructions.....	32
Article AUpa 11 - Aspect extérieur des constructions	33
Article AUpa 12 - Stationnement des véhicules.....	33
Article AUpa 13 - Espaces libres et plantations.....	34
Section III - Possibilités d'occupation des sols	35
Article AUpa 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols	35
Chapitre II - Zone AUts (activités de tourisme et sociales)	36
Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.....	36

Article AUts 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	36
Article AUts 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	37
Section II - Conditions de l'occupation des sols	38
Article AUts 3 - Accès et voirie.....	38
Article AUts 4 - Desserte par les réseaux	39
Article AUts 5 - Caractéristiques des terrains	40
Article AUts 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	40
Article AUts 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	40
Article AUts 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	41
Article AUts 9 - Emprise au sol	41
Article AUts 10 - Hauteur des constructions	41
Article AUts 11 - Aspect extérieur des constructions	41
Article AUts 12 - Stationnement des véhicules.....	43
Article AUts 13 - Espaces libres et plantations.....	43
Section III - Possibilités d'occupation des sols	44
Article AUts14 - Possibilités maximales d'occupation des sols.....	44

Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles45

Chapitre I - Zones A	46
Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.....	46
Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	46
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	46
Section II - Conditions de l'occupation des sols	47
Article A 3 - Accès et voirie.....	47
Article A 4 - Desserte par les réseaux	48
Article A 5 - Caractéristiques des terrains	50
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	50
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux Limites séparatives.....	50
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	50
Article A 9 - Emprise au sol.....	51

Article A 10 - Hauteur des constructions	51
Article A 11 - Aspect extérieur des constructions.....	51
Article A 12 - Stationnement des véhicules	52
Article A 13 - Espaces libres et plantations	53
Section III - Possibilités d'occupation des sols	53
Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols.....	53
Chapitre II - Zones Ap.....	54
Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.....	54
Article Ap 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	54
Article Ap 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	54
Section II - Conditions de l'occupation des sols	55
Article Ap 3 - Accès et voirie.....	55
Article Ap 4 - Desserte par les réseaux	56
Article Ap 5 - Caractéristiques des terrains	56
Article Ap 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	56
Article Ap 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	57
Article Ap 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	57
Article Ap 9 - Emprise au sol	57
Article Ap 10 - Hauteur des constructions	57
Article Ap 11 - Aspect extérieur des constructions	58
Article Ap 12 - Stationnement des véhicules.....	58
Article Ap 13 - Espaces libres et plantations	58
Section III - Possibilités d'occupation des sols	58
Article Ap 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols.....	58

Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles.....59

Chapitre I - Zones N	60
Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.....	60
Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	60
Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières	60
Section II - Conditions de l'occupation des sols	61
Article N 3 - Accès et voirie.....	61

Article N 4 - Desserte par les réseaux	61
Article N 5 - Caractéristiques des terrains	61
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	61
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	62
Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	62
Article N 9 - Emprise au sol.....	62
Article N 10 - Hauteur des constructions	62
Article N 11 - Aspect extérieur des constructions.....	63
Article N 12 - Stationnement des véhicules	63
Article N 13 - Espaces libres et plantations	63
Section III - Possibilités d'occupation des sols	63
Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols.....	63
Chapitre II - Zones Ncl	64
Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.....	64
Article Ncl 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	64
Article Ncl 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	64
Section II - Conditions de l'occupation des sols	65
Article Ncl 3 - Accès et voirie	65
Article Ncl 4 - Desserte par les réseaux.....	66
Article Ncl 5 - Caractéristiques des terrains.....	67
Article Ncl 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	67
Article Ncl 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	68
Article Ncl 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	68
Article Ncl 9 - Emprise au sol.....	68
Article Ncl 10 - Hauteur des constructions	68
Article Ncl 11 - Aspect extérieur des constructions	69
Article Ncl 12 - Stationnement des véhicules	70
Article Ncl 13 - Espaces libres et plantations	71
Section III - Possibilités d'occupation des sols	71
Article Ncl 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols	71



Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines





Chapitre I - Zones Ua

Caractère de la zone à rappeler comme sur PLU SLdC

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);

- Les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;

- Le stationnement des caravanes ;

- Les installations légères de loisirs ;

- L'ouverture de carrières ;

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;

- Les bâtiments agricoles ;

- Les bâtiments et installations destinés à l'élevage autre que domestique.

(la formulation du PLU st SLdC me parait plus claire : « **les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux** »)



Article Ua 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles ne produisent pas de gêne (bruit, effluents odoriférants et-ou visibles, circulation notablement accrue).

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- La nature du sol,
- La configuration des parcelles,
- Ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, ~~dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.~~



Les constructions en appui sur les remparts doivent être traitées en harmonie avec ceux-ci. Toute démolition, même partielle, est interdite. Tous les ouvrages traversant ou transperçant les remparts sont interdits.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article Ua 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins. (Je trouve la rédaction de SLdC plus claire : « **Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin** »).

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent





également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.





Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Est-ce toujours possible dans cette zone ?

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Est-ce toujours possible dans cette zone ?

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Pourquoi est-ce absolument obligatoire ?

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.





Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf pour les équipements publics, l'alignement sur rue est obligatoire.

Ce paragraphe est plus développé dans le PLU de SLdC, peut être serait ce intéressant ou utile de s'en inspirer ?... :

- Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour préserver l'aspect d'une rue, notamment :
 - la voie d'accès est inférieure à (4) quatre mètres,
 - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
 - lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
 - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément représentatif d'architecture traditionnelle.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants ne la respectant pas, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sont accolées les unes aux autres (*Pourquoi cette contrainte*



restrictive, il n'y a peut-être pas d'inconvénient à implanter des constructions distantes les unes des autres ...), sauf les équipements publics.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

Sauf pour l'îlot de l'église, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot construit.

Pour l'îlot de l'église, la hauteur maximale est fixée à la plus grande hauteur des bâtiments de l'îlot, l'église mise à part.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions

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

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques traditionnelles (matériaux, couleur, aspect, mise en œuvre, ...).

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher au mieux des constructions existantes environnantes.



Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

Je reprendrais plutôt la rédaction de SLdC :

- le revêtement extérieur des murs sera
 - soit en pierres de calcaire local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre
 - soit enduit, d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.
- les terrasses garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade ;

Pourquoi ne pas créer un chapitre « couleur » comme SLdC :

Couleur

- les enduits, les peintures et les menuiseries seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie;
- les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.
-

au lieu de :

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

~~Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.~~

La hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur (*pourquoi ? c'est souvent le contraire pour les maisons contemporaines*). Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les blocs de climatiseurs *visibles depuis la voie publique devront être camouflés* ~~nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés.~~



Le matériau de couverture en rampant présente l'aspect de la tuile canal de terre cuite. En surface plane (*je suppose qu'il s'agit des toits terrasse*), il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté dans la masse. Sa teinte est harmonisée avec la couleur des toitures en tuile traditionnelles.

Les parties de toiture en rampant doivent couvrir au moins deux tiers de l'emprise bâtie. Les garde-corps doivent être pleins, en continuité des façades et de même apparence que celles-ci. Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction et ne peuvent être disposés en superstructure sur le toit. (*Aujourd'hui les panneaux sont généralement posés en superstructure, peut être vaudrait-il mieux reprendre le même § que pour la zone Upa soit :)*

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Article Ua 12 - Stationnement des véhicules

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Je trouve plus clair de dire : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles, des réhabilitations avec changement de destination entraînant la création de nouveaux logements doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique par la création d'un espace privé de stationnement par logement créé.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;

- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- Activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- Habitations de fonction : une place extérieure et une place intérieure.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article Ua 13 - Espaces libres et plantations

Les murs de clôtures ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent être identiques aux façades des bâtiments qui les prolongent. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

J'ajouterais : les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article Ua 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.





Chapitre II - Zone Upa

Caractère de la zone à rappeler comme sur PLU SLdC

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Upa 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits:

- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- Les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les bâtiments et installations destinés à l'élevage autre que domestique. (la formulation du PLU st SLdC me paraît plus claire : « **les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux** »)



Article Upa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles ne produisent pas de gêne (bruit, effluents odoriférants et-ou visibles, circulation notablement accrue). ([à basculer dans le chapitre précédent](#))

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- La nature du sol,
- La configuration des parcelles,
- Ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, ~~dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.~~



Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article Upa 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins. **(Je trouve la rédaction de SLdC plus claire : « Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin »).**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie, sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Lorsque les voies d'accès sont inexistantes et doivent être créées, leur largeur d'emprise est de 6 mètres, au minimum. Les caractéristiques de la voirie doivent également répondre aux exigences





de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.





Article Upa 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article Upa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.





Article Upa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins cinq mètres.

Sauf sur la voie publique, les saillies d'auvent ou de balcon sont autorisées jusqu'à un mètre du nu le plus avancé de la façade.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin) ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal (*même si le bâtiment principal est implanté loin de la voie publique ?*).

Article Upa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres. *Je pense qu'il faut développer pour éclairir*

Article Upa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments annexes doivent être accolés au bâtiment principal. *Même remarque que pour la zone Ua*





Les constructions non-contiguës (*ce n'est pas contradictoire avec le § précédent ??*) doivent être séparées d'une distance minimale de cinq mètres.

Article Upa 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article Upa 10 - Hauteur des constructions

Sauf pour les constructions situées en limite latérale de propriété, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade vers la rue, est fixée à sept mètres.

Pour les constructions situées en limite latérale de propriété, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade vers la limite latérale, est fixée à trois mètres. (*heu !!! je comprends pas trop !*)

Article Upa 11 - Aspect extérieur des constructions

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les façades principales doivent être orientées vers le sud, entre le sud-est et le sud-ouest. (*Pourquoi cette contrainte ?*)





Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés **s'ils sont visibles de la voie publique**.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Article Upa 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés. *Même remarque que pour la zone Ua*

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- Activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- Habitations de fonction : une place extérieure et une place intérieure.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.





En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article Upa 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les murs de clôture ne devront pas dépasser un mètre de hauteur. Ils devront être transparents hydrauliquement.

Les clôtures, hormis les murs, ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur. Elles sont obligatoirement doublées par une haie végétale, implantée du côté de la voie publique.

La haie végétale peut être discontinuée s'il n'y a pas de clôture.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins deux arbres de haut jet par cent mètres carrés.





Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article Upa 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

COS = 0,2

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics.





Titre II – Dispositions applicables aux zones d’urbanisation future





Chapitre I - Zone AUpa

Caractère de la zone à rappeler comme sur PLU SLdC

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUpa 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits:

- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);

- Les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;

- Le stationnement des caravanes ;

- Les installations légères de loisirs ;

- L'ouverture de carrières ;

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;

- Les bâtiments et installations destinés à l'élevage autre que domestique.

Dans le secteur AUpar, les bâtiments agricoles sont en outre interdits.



Article AUpa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ainsi que l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques).

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- La nature du sol,
- La configuration des parcelles,
- Ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Les mesures techniques nécessaires à la tenue des constructions et des sols sont obligatoires dans les secteurs affectés par d'anciens travaux de mine et de carrière.



Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article AUpa 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie, sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Lorsque les voies d'accès sont inexistantes et doivent être créées, leur largeur d'emprise est de 6 mètres, au minimum. Les caractéristiques de la voirie doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.





Article AUpa 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'assainissement autonome est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Il doit alors être conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).





Article AUpa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article AUpa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins cinq mètres.

Sauf sur la voie publique, les saillies d'auvent ou de balcon sont autorisées jusqu'à un mètre du nu le plus avancé de la façade.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les constructions annexes (garage, abris de jardin) ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal. *Même remarque sur précédemment*

Article AUpa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres.



Article AUpa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments annexes doivent être accolés au bâtiment principal. *Même remarque sur précédemment*

Les constructions non-contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de cinq mètres. *Même remarque sur précédemment*

Article AUpa 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AUpa 10 - Hauteur des constructions

Sauf pour les constructions situées en limite latérale de propriété, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade vers la rue, est fixée à sept mètres.

Pour les constructions situées en limite latérale de propriété, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade vers la limite latérale, est fixée à trois mètres. *Même remarque sur précédemment*

En secteur AUpar, le faîtage ou le sommet des constructions, hors cheminée, ne doit



pas dépasser l'altitude de 246 m du nivellement géographique national.





Article AUpa 11 - Aspect extérieur des constructions

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les façades principales doivent être orientées vers le sud, entre le sud-est et le sud-ouest. *Même remarque sur précédemment*

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés. *Même remarque sur précédemment*

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Article AUpa 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés. *Même remarque sur précédemment*

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;





- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;





- Activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- Habitations de fonction : une place extérieure et une place intérieure.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article AUpa 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les murs de clôture ne devront pas dépasser un mètre de hauteur. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures, hormis les murs, ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur. Elles sont obligatoirement doublées par une haie végétale **aux essences variées**, implantée du côté de la voie publique.

La haie végétale peut être discontinuée s'il n'y a pas de clôture.





Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins deux arbres de haut jet par cent mètres carrés.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article AUpa 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

COS = 0,2

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics.





Chapitre II - Zone AUts (activités de tourisme et sociales)

Caractère de la zone à rappeler comme sur PLU SLdC

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article AUts 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol mentionnées ci-dessous :

- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...)
- Les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les bâtiments et installations destinés à l'élevage autre que domestique.



Article AUts 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- La nature du sol,
- La configuration des parcelles,
- Ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, ~~dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.~~

Sont autorisés les équipements, constructions et installations à destination de :

- Toutes activités de tourisme ;
- Les activités de loisirs, à condition qu'elles n'induisent pas une occupation moyenne supérieure à cent personnes par jour et par hectare ;



- Les activités sociales et médicosociales (clinique, maison de convalescence, ...) ;
- Les résidences du troisième âge ;
- Les maisons de retraite, y compris médicalisées ;
- Les centres et camps de vacances.

Les mesures techniques nécessaires à la tenue des constructions et des sols sont obligatoires dans les secteurs affectés par d'anciens travaux de mine et de carrière.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article AUts 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque





portail d'accès depuis toute voie, sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article AUts 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut, l'assainissement doit être prévu, conçu et dimensionné dans les règles de l'art applicables aux assainissements autonomes. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.





Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrains ou encastrés).

Article AUts 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article AUts 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins cinq mètres.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin) ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

Article AUts 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres.





Article AUts 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AUts 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments sur une propriété doit être au maximum de 30% de sa surface.

Article AUts 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à deux planchers superposés, jusqu'à une hauteur de huit mètres.

Article AUts 11 - Aspect extérieur des constructions

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





Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher au mieux des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

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

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

La hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.

Le matériau de couverture en rampant présente l'aspect de la tuile canal de terre cuite. En surface plane, il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté





dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuile traditionnelles. Il peut lui être substitué des bardeaux de bois ou une couverture végétalisée.

Les parties de toiture en rampant doivent couvrir au moins deux tiers de l'emprise bâtie. Les garde-corps doivent être pleins, en continuité des façades et de même apparence que celles-ci.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Article AUts 12 - Stationnement des véhicules

Il est exigé au moins une place de garage par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de trois cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Article AUts 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.





Les espaces non bâtis doivent comporter au moins deux arbres de haut jet par cent mètres carrés. À cette fin, la conservation des spécimens préexistant au projet d'installation est préférée à la plantation.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Une clôture continue, formée d'une haie vive aux essences variées, ou d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, tous deux doublés d'une haie vive, aux essences variées, à l'extérieur, est obligatoire dans l'alignement de la limite avec l'emprise publique. Elle est régulièrement taillée. Sa hauteur adulte est d'au moins deux mètres.

Les mêmes dispositions sont appliquées sur les limites séparatives, mais la hauteur de la haie vive y est d'au plus deux mètres.

Les murs de clôture ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent être identiques aux façades des bâtiments qui les prolongent. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article AUts14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

COS = 0,4

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics.





Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles





Chapitre I - Zones A

Caractère de la zone à rappeler comme sur PLU SLdC

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous, en particulier les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- Les serres de production ;
- Les équipements publics,
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques).

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude





archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- La nature du sol,
- La configuration des parcelles,
- Ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, ~~dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.~~

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article A 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.





Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.





Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité et accessible téléphoniquement. L'alimentation électrique autonome est possible. La couverture de téléphonie mobile satisfait à l'obligation. *Pourquoi ne pas le proposer pour tous les zonages ?*

Les branchements aux réseaux, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.





Article A 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

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

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins dix mètres des voies et chemins publics et privés ouverts à la circulation.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres.

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

Non réglementée.





Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à dix mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, ainsi que pour les silos à grain et les cuves à vin.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher au mieux des constructions existantes environnantes.





Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Les murs des bâtiments et les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti. Les murs de clôture doivent être hydrauliquement transparents.

Les toits plats sont autorisés s'ils sont végétalisés.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.





Article A 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.





Chapitre II - Zones Ap

Caractère de la zone à rappeler comme sur PLU SLdC

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article Ap 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes nouvelles constructions. Sont également interdits les équipements et les installations destinés au stockage, traitement et enfouissement de déchets.

Article Ap 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- La nature du sol,





- La configuration des parcelles,
- Ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article Ap 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.





Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ap 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Ap 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article Ap 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.





Article Ap 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article Ap 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ap 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article Ap 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.





Article Ap 11 - Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

Article Ap 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article Ap 13 - Espaces libres et plantations

Toute opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations. Les murs de clôture doivent être hydrauliquement transparents.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article Ap 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.





Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles





Chapitre I - Zones N

Caractère de la zone à rappeler comme sur PLU SLdC

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les nouvelles constructions. Sont interdits les équipements et les installations destinés au stockage, traitement et enfouissement de déchets.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit,
- La démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Les équipements publics, lorsque leur localisation est clairement justifiée sur la zone, peuvent y être implantés.





Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article N 3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sans objet.





Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.





Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.





Chapitre II - Zones Ncl

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article Ncl 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article Ncl 2 ci-dessous, en particulier les équipements, les installations et les constructions destinées au stockage, traitement et enfouissement de déchets.

Article Ncl 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

Sont autorisés l'extension mesurée du bâti existant sans changement de destination et le changement de destination à l'intérieur du volume du bâti existant, ainsi que les piscines et les équipements sportifs liés aux habitations.

Le relèvement des ruines est autorisé.

Les mesures techniques nécessaires à la tenue des constructions et des sols sont obligatoires dans les secteurs affectés par d'anciens travaux de mine et de carrière.



Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- La nature du sol,
- La configuration des parcelles,
- Ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article Ncl 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie, sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ncl 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'assainissement autonome est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Il doit alors être conforme à la réglementation applicable, correctement





conçu et dimensionné. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrains ou encastrés).

Article Ncl 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementée

Article Ncl 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins cinq mètres des voies et chemins publics et privés ouverts à la circulation.





Article Ncl 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à quatre mètres.

Article Ncl 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Ncl 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article Ncl 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale est celle de la construction existante, ou des constructions voisines.

Pour le relèvement de ruines isolées, seuls deux niveaux de planchers au-dessus du terrain naturel sont autorisés dans la limite de huit mètres de haut.





Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles comme les cheminées, les antennes, etc...

Article Ncl 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher au mieux des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Dans le cas où ils sont disposés en superstructure sur le toit, leur épaisseur ne doit pas dépasser vingt centimètres.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.





Article Ncl 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- Activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- Habitations de fonction : deux places par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de deux cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.





Article Ncl 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées d'une haie végétale implantée du côté de la voie publique.

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article Ncl 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

