



# Plan Local d'Urbanisme

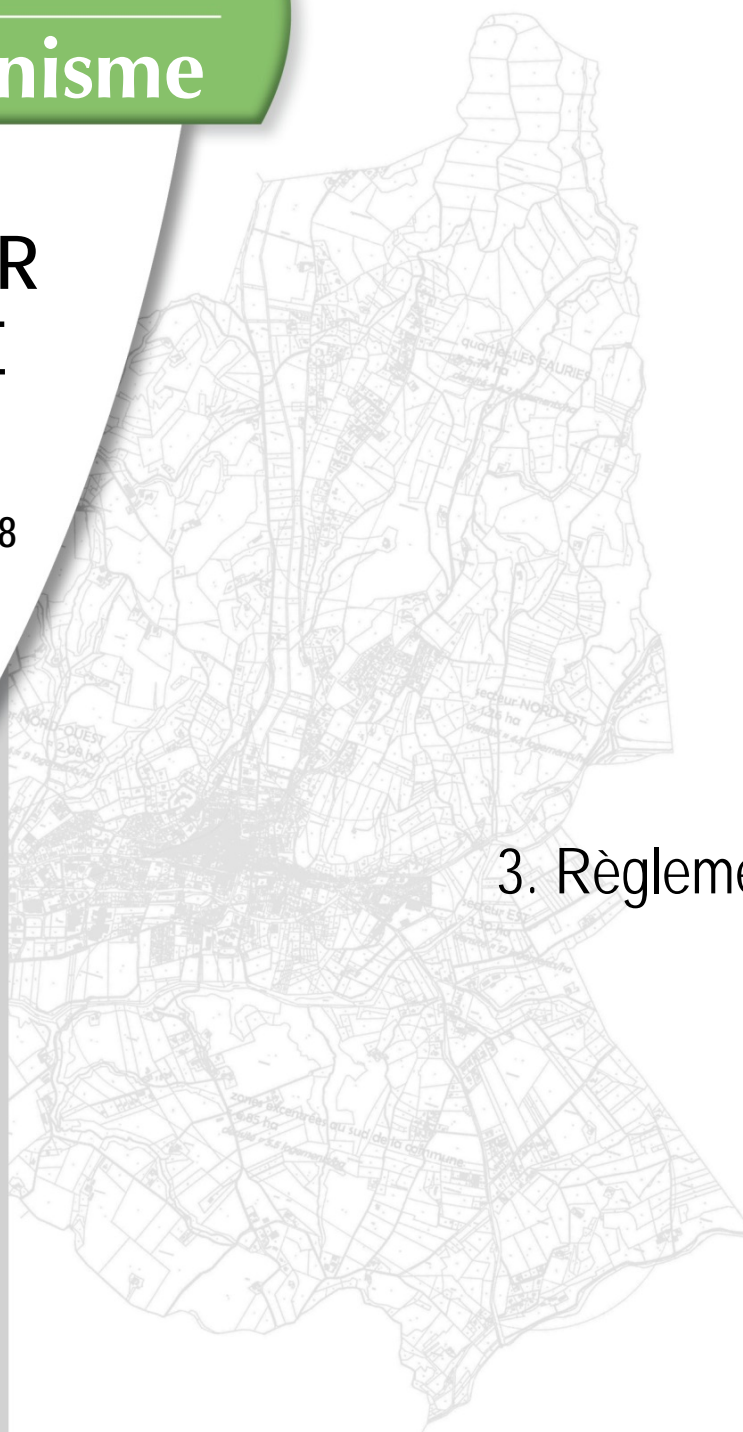
## Commune de **CHARMES SUR L'HERBASSE**

***Approbation :*** 13/02/2018

***Modification 1 :*** 17/07/2018

***Modification 2 :*** 13/10/2020

***Mise en compatibilité 1 :***  
18/05/2021



### 3. Règlement



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.20.103

Mai  
2021

## SOMMAIRE

<i>NOTICE D'UTILISATION</i>	<i>1</i>
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</i>	<i>3</i>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES</i>	<i>7</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<i>10</i>
<i>ZONE UA</i>	<i>11</i>
<i>ZONE UD</i>	<i>17</i>
<i>ZONE UI</i>	<i>34</i>
<i>ZONE UJ</i>	<i>34</i>
<i>ZONE UL</i>	<i>39</i>
<i>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i>	<i>34</i>
<i>ZONE AUa</i>	<i>46</i>
<i>ZONE AUai</i>	<i>54</i>
<i>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	<i>59</i>
<i>ZONE A</i>	<i>60</i>
<i>TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	<i>68</i>
<i>ZONE N</i>	<i>69</i>
<i>TITRE VII – DEFINITIONS</i>	<i>74</i>
<i>TITRE VIII – ANNEXE</i>	<i>80</i>
<i>Annexe 1 : Emplacements réservés</i>	<i>81</i>
<i>Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir</i>	<i>83</i>

## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UD, Ui, UJ, UL, AUa, AUai, A, N, NL, Ns, Np).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA, UA<sub>h</sub>
  - UD pour UD,
  - Ui pour Ui,
  - UJ pour UJ,
  - UL pour UL,
  - AUa pour AUa1, AUa2, AUa3,
  - AUai pour AUai,
  - A pour A,
  - N pour N, Np, NL, Ns,
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : ~~Superficie minimale des terrains~~ Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : ~~C.O.S.~~ Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014
- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
  - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés .... etc ...
  - Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
  - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123-1-5 et R 123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015.

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **CHARMES SUR L'HERBASSE**.

## 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

---

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015 demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement

*Article R 111-2* refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*Article R 111-4* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R 111-15* prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*Article R 111-21* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

- 3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

- 4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites "**zones U**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites "**zones AU**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites "**zones A**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites "**zones N**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

---

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - parcs d'attractions,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - les aires d'accueil des gens du voyage,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

## 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

## 6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

---

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans les articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## 7 - RAPPELS

---

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

## 1 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Ce PPR inondation et mouvements de terrain a été adopté par arrêté préfectoral le 01/08/2001 Il s'impose à la Commune de CHARMES SUR L'HERBASSE au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U.

Le périmètre concerné par le PPRn est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique du P.L.U. Il faut se reporter aux documents du PPRn lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques, le règlement du PPRn s'applique **en plus** à celui du P.L.U.

## 2 – TRAME DE RISQUE DE LA CRUE DU 23 OCTOBRE 2013

Conformément au porté à connaissance de mars 2015 établi par le préfet, les terrains concernés par la trame de risque inondation du 23-10-2013 sont soumis au règlement suivant :

### 1) Occupation et utilisation du sol interdites :

Toute occupation et utilisation du sol de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles visées à l'article ci-après.

### 2) Occupation et utilisation du sol autorisées :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ainsi que les suivants sont, par dérogation à la règle commune, autorisés sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques ou n'en provoquent pas de nouveau pour les terrains en aval :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions ou installations implantées antérieurement à la publication du plan, notamment les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- Sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine :
  - Les abris légers annexes des bâtiments d'habitation,
  - Les constructions, installations et aménagements directement liés à l'exploitation agricole de type hangar ouvert ou forestiers ;
- Les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils n'offrent qu'une vulnérabilité restreinte et que les conditions d'implantation fassent l'objet d'une étude préalable ;
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- Les parcs, squares, terrains de sport, espaces publics, ... sauf les constructions en « dur » du type gymnase, stade, tribunes. Les équipements fixes (tables, bancs, ...) seront ancrés, les obstacles de grande longueur perpendiculaires au sens de l'écoulement seront évités ;
- Les utilisations agricoles traditionnelles : parcs, prairies de fauche, cultures dans la mesure où les parcelles concernées sont déjà exploitées ou l'ont été dans les vingt ans.

Tout nouvel aménagement d'ouvrages décrit ci-dessus, nécessite une étude ou un avis d'un hydraulicien ou d'un géotechnicien délivré par un bureau d'étude spécialisé.

### 3) Camping – Caravaning :

L'extension de camping est interdite.

#### 4) Entretien des cours d'eau :

Les lits des cours d'eau qui sont, dans la vallée de l'Herbasse, essentiellement des ravins, ruisseaux et rivières appartiennent jusqu'à la ligne médiane, aux propriétaires riverains en application de l'article 98 du Code Rural.

L'article 114 du même Code Rural précise les devoirs des riverains-propriétaires en matière d'entretien des cours d'eau « le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques ».

A noter que ces dispositions ne concernent que les travaux d'entretien courants ayant pour objet le maintien du torrent dans son état antérieur à l'exclusion de tout aménagement entraînant des modifications de l'écoulement des eaux (approfondissement du lit, remblaiement, prise d'eau, ...) ce type d'aménagement doit faire l'objet d'une autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et de ses décrets d'application.

### 3 –DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

---

Les canalisations de transport de matières dangereuses génèrent également des risques technologiques.

L'arrêté préfectoral n° 26-2016-11-29-025 du 29 novembre 2016 a instauré des servitudes d'utilité publique autour de ces canalisations.

Ces servitudes sont reportées dans le plan de l'annexe graphique.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE UA**

Zone urbaine qui correspond au village. Cette zone a une vocation mixte d'habitat, de services et commerces.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

Elle comprend un secteur UAh, correspondant à l'habitat en contrebas de la route du Facteur Cheval.

---

**La zone UA est concernée par des secteurs présentant des risques technologiques, se reporter au titre II du présent règlement.**

---

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UA2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes, les antennes relais,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

**ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX*****EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

**Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif (lorsqu'il existe).

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique :

- le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé par câble souterrain,
- le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

***TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :***

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

**ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)*

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, une façade au moins de ces constructions doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 m de largeur peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement.
- L'aménagement et l'extension de bâtiments existants situés en retrait de l'alignement sont autorisés.
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 m précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Dans le secteur **UAh**, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UA 11.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **1 – Implantation et volume**

#### **Implantation :**

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

#### **Orientation - Volume :**

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

### **2 - Aspect général**

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.

✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.



### 3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Eléments techniques et enseignes :
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

### 4 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 6 m².
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ;
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal et **pour les volumes de moins de 40 m²**. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie minoritaire des volumes.
- ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

### 5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques type préfabriquées sont interdites.

### 6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 m surmonté de brises-vues à claire voie, d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc). La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.
  - soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,6 m.
  - soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,6 m.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m.:

Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement privées existantes, closes (garages) ou non closes devront être conservées.

## **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

## **ZONE UD**

Zone urbaine qui correspond aux extensions du village et aux hameaux de Crefsant, La Griotte et Cabaret Neuf. Cette zone a une vocation mixte d'habitat, de services et commerces.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

---

La zone UD est concernée par des secteurs présentant des risques naturels et technologiques, se reporter au titre II du présent règlement et au règlement du PPR en annexe du PLU.

---

### **ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UD2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes et les antennes relais,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

### **ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

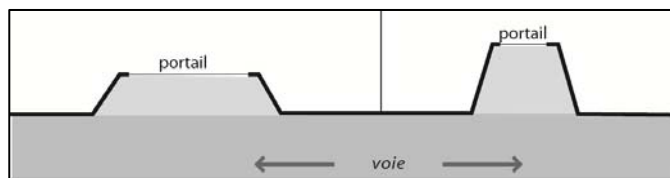
#### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif (lorsqu'il existe).

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

#### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

#### ***TELEPHONE – RESEAUX CABLES :***

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

### **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications portées au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales et départementales,

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé, à condition de ne pas réduire le recul existant.

- des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 1 m des limites.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

## **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 1 m des limites.

## **ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé

## **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## **ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UD 11.

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **1 – Implantation et volume**

#### **Implantation :**

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

#### **Orientation - Volume :**

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

### **2 - Aspect général**

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.

✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### 3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Eléments techniques et enseignes :
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

### 4 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 6 m².
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ;
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. **et pour les volumes de moins de 40 m².** Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie minoritaire des volumes.
- ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

### 5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques type préfabriquées sont interdites.

### 6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - Soit d'un grillage simple d'une hauteur maximum de 1,6 m, associé à de la végétation ;
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage ou d'une palissade en bois. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
  - soit, uniquement pour les clôtures longeant les voies communales, un mur de clôture plein d'une hauteur comprise entre 1,4 et 1,6 m. Une harmonie sera recherchée dans la hauteur comme dans la coloration et le mode d'enduit avec les murs existants en continuité.
- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m.:

## **ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Constructions à usage de commerce, de bureau ou service, artisanal, d'équipement collectif : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations devront être composées de végétaux d'essences locales. Les espaces extérieurs et les espaces de stationnement devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.  
Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.



Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée(s) pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).



Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier ( <i>corylus avellana</i> )	spirée ( <i>spirea</i> )
charmile ( <i>carpinus betulus</i> )	weigelia ( <i>wegelia</i> )
fusain ( <i>euonymus alatus</i> )	amelanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )
cornouiller ( <i>cornus alba</i> )	arbre à perruque ( <i>cotinus coggygria</i> )
deutzia ( <i>deutzia</i> x)	érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> )
seringat ( <i>philadelphus</i> )	abelia ( <i>abelia floribunda</i> )
rosier paysager ( <i>rosa</i> )	chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )
lilas ( <i>syringa</i> )	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux, les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau ( <i>sambucus</i> )	Sorbier des oiseaux ( <i>sorbus aucuparia</i> )
Aronia ( <i>ARonia grandiflora</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>cornus sanguinea</i> )
Cornouiller ( <i>Cornus alba</i> )	Amélanchier ( <i>amélanchier canadensis</i> )
Viorne obier ( <i>viburnum opulus</i> )	

**Rappel du code civil :** Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation

Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

#### ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

#### ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## ***ZONE UI***

Zone urbaine à vocation d'activités économiques qui correspond à la partie de la zone d'activités située à Cabaret Neuf.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

---

### **ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de ceux autorisés à l'article UI2.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les carrières.
- Les éoliennes et les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Les commerces à condition d'être liés à une activité artisanale ou industrielle présente dans la zone (type magasin d'usine, show room,...)

### **ARTICLE UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## **ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales générées par le projet doivent être traitées et gérées sur le terrain support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet doit être prévu sur le terrain et adapté au milieu récepteur.

### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

### ***TELEPHONE –CABLE – FIBRE OPTIQUE :***

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

## **ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications portées au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :

- avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales
- avec un recul de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des routes départementales

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

## **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées soit en limite soit avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.

## **ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé.

## **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.  
Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UI 11.

## **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le souci d'intégration sera pris en compte au niveau des :

### **- Constructions :**

Ces constructions devront présenter une simplicité de volume, les toitures terrasses seront autorisées.  
L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de béton, n'est autorisé que si ces matériaux sont enduits.  
L'emploi en toiture ou en parement de tôle ondulée galvanisée est interdit. Le bac acier est autorisé.  
Les enseignes seront apposées en façade des bâtiments, les enseignes sur toitures sont interdites.  
Ces enseignes pourront être éclairées mais ne devront pas réduire l'efficacité de la signalisation, éblouir les usagers ou distraire leur attention.

### **- Aménagements extérieurs :**

Les constructions sur remblais sont interdites, à l'exception des contraintes techniques, de risque lié aux évacuations des eaux pluviales ou d'accès : ils ne pourront dans ce cas être apparents et devront être intégrés à la construction ou faire partie de la composante architecturale.

### **- Clôtures :**

La hauteur maximale est de 1,80 mètre.

## **ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

Le nombre de places pourra être imposé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

### **ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communs doit être recherché.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées).

Les bâtiments s'appuieront sur des rideaux végétaux constitués d'arbres ou d'arbustes de hauteur et de formes différentes.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les parkings dans l'environnement. Ces dispositions pourront se traduire par la création de haies notamment.

Des plantations seront réalisées le long des voies nouvelles.

### **ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

### **ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UI 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## ***ZONE UJ***

Zone urbaine à vocation d'activités économiques qui correspond à un atelier de maroquinerie.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UJ, sauf stipulations contraires.

---

### **ARTICLE UJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les carrières.
- Les éoliennes et les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE UJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

### **ARTICLE UJ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

## **ARTICLE UJ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

### **Eaux pluviales**

L'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué au milieu naturel.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (voirie, parking, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

### ***TELEPHONE –CABLE – FIBRE OPTIQUE :***

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

## **ARTICLE UJ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## **ARTICLE UJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des routes départementales.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (mobiliers liés à la collecte des déchets, postes de transformation EDF, locaux et installations techniques liés aux réseaux, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

## **ARTICLE UJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 10 m minimum par rapport à la limite séparative.

## **ARTICLE UJ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé.

## **ARTICLE UJ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UJ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. *La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.*

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UJ 11.

## **ARTICLE UJ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Le souci d'intégration sera pris en compte au niveau de :

### **- Adaptation au terrain :**

Les constructions sur remblais sont interdites, à l'exception des contraintes techniques, de risque lié aux évacuations des eaux pluviales ou d'accès : ils ne pourront dans ce cas être apparents et devront être intégrés à la construction ou faire partie de la composante architecturale.

### **- Constructions :**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, les toitures terrasses ou à faible pente seront autorisées. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de béton, n'est autorisé que si ces matériaux sont enduits.



Les toitures seront traitées avec soin. Les éventuels éléments techniques en toiture (ventilation, production d'énergie renouvelable, ...) devront être soit dissimulés, soit intégrés à l'architecture de la construction.

Les annexes techniques devront être traitées avec soin et en harmonie avec le bâtiment principal.

L'emploi en toiture ou en parement de tôle ondulée galvanisée est interdit. Le bac acier est autorisé.

Les enseignes seront apposées en façade des bâtiments, les enseignes sur toitures sont interdites.

Ces enseignes pourront être éclairées mais ne devront pas réduire l'efficacité de la signalisation, éblouir les usagers ou distraire leur attention.

#### **- Clôtures :**

Elles seront constituées d'un grillage de couleur et seront réalisées de manière à permettre le passage de la petite faune, soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

### **ARTICLE UJ 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

Le nombre de places pourra être imposé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

### **ARTICLE UJ 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les limites Nord et Sud de la zone seront plantées avec une haie arbustive et/ou arborée diversifiée d'essences locales. Les espèces choisies seront autochtones, diversifiées et adaptées aux caractéristiques du site, demandant un arrosage peu excessif : chêne pédonculé, chêne sessile, chêne pubescent, merisier, charme, châtaignier, troène, noisetier, rosier des chiens, fusain d'Europe, bois de Sainte-Lucie...

Les surfaces constituées d'espaces verts seront plantés d'espèces herbacées diversifiées et offrant de nombreuses fleurs nectarifères d'intérêt pour les insectes : trèfles, poacées, plantains, knautie, sauge des prés, thym, anthyllide, salsifi des prés, marguerite... La gestion appliquée à ces espaces verts devra être respectueuse de l'environnement : absence de pesticide, tontes peu fréquentes...

Les espaces de rétention/infiltration des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager.

Des arbres d'ombrages seront plantés sur les espaces de stationnement et sur les espaces de détente du personnel, à raison d'environ 60 arbres.

En dehors des zones de circulation et d'accès technique, les espaces extérieurs seront étanchés le moins possible (par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées,...).

#### ARTICLE UJ 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

#### ARTICLE UJ 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le niveau de performance énergétique « E3 » du label E+/C- sera exigé.

#### ARTICLE UJ 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## **ZONE UL**

La zone UL est une zone à vocation d'activités de sport et de loisirs, d'accueil touristique, d'hôtellerie et d'équipements collectifs et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions et installations nécessaires à ces activités.

La zone UL correspond au site du lac de Champos (bâtiments administratifs, centre de loisirs, terrains de sports communaux)

---

**La zone UL est concernée par des secteurs présentant des risques naturels et technologiques, se reporter au titre II du présent règlement et au règlement du PPR en annexe du PLU.**

---

### **ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone UL sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et sauf dans les cas mentionnés à l'article UL2.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes

En outre, dans les secteurs concernés par des risques naturels, les prescriptions du PPR s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

### **ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaire à une activité autorisées dans la zone et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension,
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes,
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage,
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 70 m<sup>2</sup>, sous réserve que la construction soit de type traditionnel (pas de hangar avec bardage métallique ou synthétique) et que des dispositions soient prises pour intégrer la construction dans son environnement,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou à la façade d'une construction ;

En outre, dans les secteurs concernés par des risques naturels, les prescriptions du PPR s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

### **ARTICLE UL 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **ARTICLE UL 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **EAU**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, si celui-ci existe. En l'absence de réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération. Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera adapté à la nature du sol et aux surfaces imperméabilisées de l'opération.

#### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

#### ***TELEPHONE –CABLE – FIBRE OPTIQUE :***

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

### **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

### **ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications portées au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :

- avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales
- avec un recul de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des routes départementales

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

**ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc....) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier..

**ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

**ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

**ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre. Sur la limite entre deux propriétés privées cette hauteur peut être portée à 2 mètres.

**ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

**ARTICLE UL 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de 2,5 x 5 m.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

### **ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'arbres et arbustes d'essences locales variées avec des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres. Les haies mono-spécifiques et taillées à l'excès ou encore celles composées d'essences végétales étrangères au lieu qui tendent à banaliser les abords de la construction et l'espace public sont interdites.

Toutes les espèces de prunus (ex prunus laurocerasus) sauf le cerisier sont interdits car vecteur potentiel du virus de la Sharka.

Les espèces de cotonéaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne intégration des constructions et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des habitants, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux locaux.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

#### **Les installations, travaux divers et citernes non enterrées**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations. Seront plantées des essences locales déjà adaptées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

### **ARTICLE UL 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

### **ARTICLE UL 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## **ZONE AUa**

Zone à urbaniser à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

---

Une partie de la zone AUa est concernée par des secteurs présentant des risques technologiques, se reporter au titre II du présent règlement.

---

### **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article AUa2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes.
- Les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

1) Les constructions ou installations y compris classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et ne compromet pas un aménagement cohérent de la zone.

2) Sous réserve :

- de s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone ;
- d'être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU) ;
- de respecter les servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41 sur certains secteurs (se reporter au document graphique du PLU).

sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les constructions à usage de bureau, d'artisanat et de commerce à condition d'être intégrées à un bâtiment à usage d'habitat et d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de stationnement,
  - les aires de jeux et de sport,
  - les clôtures,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.



- Dans les zones AUa2 et AUa3 : Les opérations d'aménagement sur cette zone ne pourront être envisagées qu'après réalisation de quelques sondages pédologiques sur la partie basse de ce secteur afin de vérifier l'absence de zone humide, et le cas échéant d'établir un parti d'aménagement qui prenne en compte la sensibilité écologique du milieu afin de mettre en place les mesures qui s'imposeront éventuellement.

### **ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies à double sens structurantes appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une chaussée d'une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés ....). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1 m 50 et devront être matérialisés. En cas de création d'une voie partagée (20 Km/h), des cheminements doux différenciés ne seront pas nécessaires.

### **ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération. Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera adapté à la nature du sol et aux surfaces imperméabilisées de l'opération.

Les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

### ***TELEPHONE***

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

## **ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications portées au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales et des routes départementales.

Toutefois :

- des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.
- les piscines devront respecter un retrait minimum de 1 m vis-à-vis de l'alignement quel que soit le type de voie.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

## **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation d'une construction annexe en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 2.50m sauf si cette annexe est accolée à un bâtiment existant d'une hauteur supérieure qu'il ne peut excéder.

La longueur d'une construction annexe implantée en limite séparative ne peut excéder cinq mètres, sauf si la construction est accolée à un bâtiment existant, dans ce cas sa longueur ne peut excéder celle du bâtiment auquel elle est accolée.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble

## **ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à **7 mètres à l'égout du toit**. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

## **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation, de qualité ou de prise en compte du développement durable.

Les nouvelles constructions afficheront sans ambiguïté leur parti architectural : soit elles s'inspireront des maisons traditionnelles locales et devront en reprendre les principales caractéristiques, soit les projets seront contemporains et pourront s'affranchir de l'aspect et des matériaux traditionnels. Dans le cas d'un lotissement, ce choix doit être affirmé dans le règlement afin d'éviter un panachage de constructions traditionnelles et contemporaines : l'unité d'aspect doit être recherchée.

### **1 – Implantation et volume**

#### **Implantation :**

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante ou à créer (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

- ✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

#### Orientation - Volume :

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
- ✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles seront composées de volumes de base rectangulaires, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

## 2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée pour les façades sur rue.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

## 3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Eléments techniques :
  - Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits.
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

## 4 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles, plates ou canal ; Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 6 m<sup>2</sup>.
- ✓ **La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ;**
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal **et pour les volumes de moins de 40 m<sup>2</sup>**. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade Les toits plats et les toitures végétalisées sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie des volumes bâtis ;
- ✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

## 5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques type préfabriquées sont interdites.

## 6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
  - les clôtures en éléments de béton moulé,
  - les brises-vues,
  - les palissades en tôle,
  - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche. Elles pourront être de couleur pastel.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,6 m, associé à de la végétation ;
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise de 1 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc) ou d'une palissade en bois de couleur naturelle. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,6 m.
- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m:

Nota : la hauteur des murs de clôture et de soutènement est comptée à partir du niveau de la voie.

## **ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par logement.
  - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement,

Des aires de stationnement collectives devront également être prévues dans les opérations d'ensemble.

- Constructions à usage de commerce, de bureau ou service, artisanal, d'équipement collectif : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## **ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations devront être composées de végétaux d'essences locales. D'une manière générale, la plantation de prairie fleurie sera préférée au gazon.

Les espaces extérieurs et les espaces de stationnement devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

- Plantations dans les parties communes des opérations d'aménagement ou de construction :
  - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
  - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).

- Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :  
Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

**Rappel du code civil :** Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation

Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.



Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret ... ... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier ( <i>corylus avellana</i> )	spirée ( <i>spirea</i> )
charmille ( <i>carpinus betulus</i> )	weigelia ( <i>wegelia</i> )
fusain ( <i>euonymus alatus</i> )	amelanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )
cornouiller ( <i>cornus alba</i> )	arbre à perruque ( <i>cotinus coggygria</i> )
deutzia ( <i>deutzia</i> x)	érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> )
seringat ( <i>philadelphus</i> )	abelia ( <i>abelia floribunda</i> )
rosier paysager ( <i>rosa</i> )	chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )
lilas ( <i>syringa</i> )	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

#### ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

#### ARTICLE AUa 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE AUa 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'aménagement et de construction devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## ***ZONE AUai***

Elle correspond à une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Cette opération doit être compatible avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement ».

---

### **ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone AUai, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

### **ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone AUai, ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, ne doivent pas dénaturer le caractère des lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2. Dans le respect des conditions définies ci-après, sous réserve de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement définies et sont également autorisées dans la zone AUai :

- Les constructions à usage :
  - de commerce dans la limite de 250 m<sup>2</sup> et à condition d'être liés à une activité artisanale ou industrielle,
  - de bureaux ou de services,
  - d'artisanat,
  - d'industrie,
  - d'entrepôt,
  - de stationnement
  - d'équipement collectif
- Les installations classées,



### **ARTICLE AUai 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès n'est possible depuis la RD538.

Une aire de retournement pour véhicules lourds devra être prévue dans l'espace commun de la zone

Un accès à la parcelle agricole située au nord devra être aménagé. Il sera dimensionné de manière à pouvoir desservir une éventuelle extension ultérieure de la zone

#### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **ARTICLE AUai 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales générées par le projet doivent être traitées et gérées sur le terrain support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet doit être prévu sur le terrain et adapté au milieu récepteur.

#### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

#### ***TELEPHONE –CABLE – FIBRE OPTIQUE :***

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

### **ARTICLE AUai 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## **ARTICLE AUai 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées soit en limite soit avec un recul de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

## **ARTICLE AUai 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées soit en limite soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.

## **ARTICLE AUai 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé.

## **ARTICLE AUai 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE AUai 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à 8m à l'égout et R+1+combles. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Les différents stockages ne pourront pas dépasser 2m de haut

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis. Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UI 11.

## **ARTICLE AUai 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le souci d'intégration sera pris en compte au niveau des :

- Constructions :

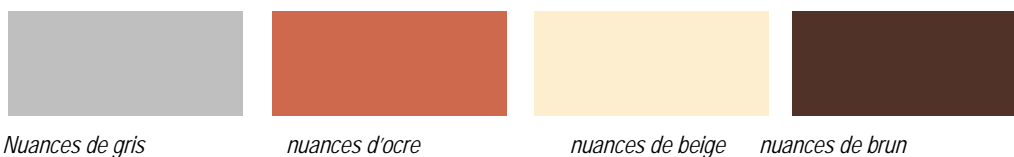
Les constructions devront présenter une simplicité de volume, s'étendant en longueur dans le sens nord-sud.

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de béton, n'est autorisé que si ces matériaux sont enduits.

L'emploi en toiture ou en parement de tôle métallique est autorisé.

Les toitures pourront être à 2 pans ou plates

Les bâtiments devront respecter la palette de couleurs suivantes :



Enseignes : A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit. Aucune enseigne ne pourra être mise en place au-dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture du bâtiment. Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera indirect. Elles ne devront pas réduire l'efficacité de la signalisation, éblouir les usagers ou distraire leur attention

**- Aménagements extérieurs :**

Les constructions sur remblais sont interdites, à l'exception des contraintes techniques, de risque lié aux évacuations des eaux pluviales ou d'accès : ils ne pourront dans ce cas être apparents et devront être intégrés à la construction ou faire partie de la composante architecturale.

**- Clôtures :**

Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelles seront constituées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les clôtures sur voies seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et par un mur en béton peint d'une hauteur de 1,80 m au niveau de l'accès aux parcelles.

**ARTICLE AUai 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

Le nombre de places pourra être imposé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

**ARTICLE AUai 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communs doit être recherché.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées).

Les séparations entre parcelles seront matérialisées obligatoirement par des végétaux même en cas de clôture grillagée en limite séparative.

Les bâtiments s'appuieront sur des rideaux végétaux constitués d'arbres ou d'arbustes de hauteur et de formes différentes.

Les espaces libres situés dans la bande de recul de 40 m par rapport à l'axe de la RD seront traités en espace vert (pas de stationnement, ni de stockage).

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les parkings dans l'environnement. Ces dispositions pourront se traduire par la création de haies notamment.

Des plantations seront réalisées le long des voies nouvelles.

Les différents stockages ne pourront pas dépasser 2m de haut.

Une frange végétale plurispécifique en périphérie de la Zone d'Activité devra être prévue du côté extérieur en complément d'un grillage de 2m de haut.

#### ARTICLE AUai 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

#### ARTICLE AUai 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE AUai 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- des **bâtiments désignés au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme** pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

---

**La zone A est concernée par des secteurs présentant des risques naturels et technologiques, se reporter au titre II du présent règlement et au règlement du PPR en annexe du PLU.**

---

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

**En outre, dans les secteurs concernés par des risques naturels, les prescriptions du PPR s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.**

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, non destinées à l'accueil de personnes, et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole. Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet sont interdits.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) des autres bâtiments de l'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.

- L'extension des habitations existantes d'une surface totale initiale supérieure à 40 m<sup>2</sup> limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) au total (existant + extension) ; sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

- La construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 50 m<sup>2</sup> pour les piscines et de 3,5 m de hauteur et à condition d'une implantation à moins de 20 m de l'habitation et en dehors de tout terrain agricole.

Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange sur les documents graphiques du PLU) est autorisé :

- le changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique dans le volume existant de surface de plancher (comportant les surfaces de garage ou autre annexe)

En outre, dans les secteurs concernés par des risques naturels, les prescriptions du PPR s'appliquent en plus à celles de la zone.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

#### ***ASSAINISSEMENT***

##### **Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### **Eaux pluviales**

Le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 10m au moins de l'axe de la voie et à 5m au moins de l'alignement du domaine public.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être d'au moins 4 m.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant ces hauteurs sont admis.



## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **I – Prescriptions à destinations des constructions autres que celles à usage d'activités ou à usage agricole**

#### **1 – Implantation et volume**

##### **Implantation :**

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est pros crit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

##### **Orientation - Volume :**

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

#### **2 - Aspect général**

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.

✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### 3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Eléments techniques et enseignes :
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

### 4 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 6 m².
- ✓ **La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ;**
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal **et pour les volumes de moins de 40 m²**. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie minoritaire des volumes.
- ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

### 5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques type préfabriquées sont interdites.

### 6 – Clôtures

- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
  - les clôtures en éléments de béton moulé,
  - les brises-vues,
  - les palissades en tôle,
  - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche. Elles pourront être de couleur pastel.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,6 m, associé à de la végétation ;
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc) ou d'une palissade en bois de couleur naturelle. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
  - Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,6 m à condition de ne pas créer de gêne depuis les voiries
- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m:

## II – Prescriptions à destinations des constructions à usage d'activités ou à usage agricole

### A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

#### 1) Implantation

L'inscription des constructions dans le site est principalement dépendante de leur implantation topographique.

Pour les nouvelles constructions, afin de protéger le paysage et limiter l'impact de la construction, celle-ci doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain pour ne pas bouleverser le paysage. Elle devra donc présenter les caractéristiques suivantes :

- Le faitage principal sera parallèle aux courbes de niveau;
- La construction devra se répartir et se décaler sur la pente de telle sorte qu'elle modifie le moins possible la pente naturelle du terrain.
- Les stationnements et garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval) ;
- Les terrassements en déblais ou en remblais nécessaires à la construction ne pourront donc pas être supérieurs à :
  - 3,5 mètres de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente supérieure à 10% ;
  - 2,7 mètres de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente comprise entre 5 et 10%
  - 1,5 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente inférieure à 5%
- Pour les terrains de pente forte (supérieure à 10 %), l'égout du toit ne devra pas se situer à plus de 6 mètres de hauteur au-dessus du terrain après travaux, à l'amont de la construction.
- Les enrochements sont interdits, à l'exception des enrochements à l'amont des bâtiments visant à stabiliser le talus côté amont du bâtiment.

L'extension de bâtiments existants ne respectant pas règles est admise.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

#### 2) Orientation :

Le sens de faitage des constructions doit être réalisé soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci ; Pour un bâtiment de grande longueur (supérieur à 15 mètres), il sera obligatoirement parallèle à la aux courbes de niveau.

### B - ASPECT GENERAL ET FACADES

**Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être**, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont interdits.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

### Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lisse ou grattés fin.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, sauf en cas de contraintes techniques dument justifiées.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## **C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

### Composition des toitures

**La pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %.**

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

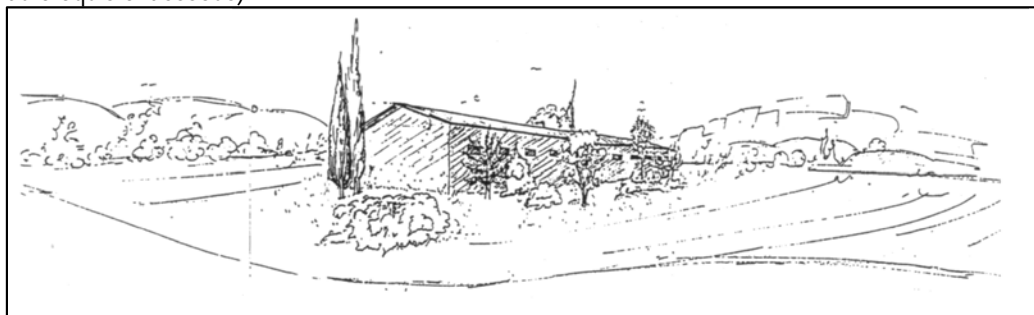
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des plantations doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## ZONE N

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Np strictement protégé,
- un secteur NL correspondant au camping proche du village
- un secteur Ns correspondant aux équipements sportifs..
- des bâtiments désignés au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La zone N est concernée par des secteurs présentant des risques naturels et technologiques, se reporter au titre II du présent règlement et au règlement du PPR en annexe du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

---

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques naturels, les prescriptions du PPR s'appliquent en plus à celles de la zone.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Np, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale au total (existant + extension) ; sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale
- La construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et à condition d'une implantation dans les 20 m de l'habitation.

Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange sur les documents graphiques du PLU) est autorisé :

- le changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique dans le volume existant de surface de plancher (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) ;

Dans le secteur NL, sont admis l'aménagement de terrain de camping

Dans le secteur Ns, sont admis les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

En outre, dans les secteurs concernés par des risques naturels, les prescriptions du PPR s'appliquent en plus à celles de la zone.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### ***ASSAINISSEMENT***

##### **Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.



## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 15m au moins de l'axe des voies départementales et à 5m au moins de l'alignement du domaine public.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être d'au moins 4 m.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### **1 - Les restaurations**

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement (tuiles creuses vieilles, pierres de taille, bois,...) en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle.

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins.

### **6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :**

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
  - les clôtures en éléments de béton moulé,
  - les brises-vues,
  - les palissades en tôle,
  - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
  - soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,6 m.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Les murs pleins sont admis uniquement dans le prolongement de murs pleins existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE VII – DEFINITIONS

## **ACROTERE**

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

## **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

## **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

## **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

## **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes\* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

## **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

## **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),  
Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

## **EGOUT DU TOIT**

Partie inférieure du versant d'un toit.

## **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

## **ESPACE BOISE CLASSE**

Voir annexe n° 1.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe n° 2.

## **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation

## **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **PARCS D'ATTRACTIONS**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

## **REJET DES EAUX DE PISCINES**

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

*« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*

*L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.*

*Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*

*Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »*



### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- e) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

### **SURFACE TOTALE**

La surface totale est égale à la surface habitable + stationnement + extension. Par stationnement, il faut comprendre uniquement le garage, pas les places de parking, ni les préaux.

## TITRE VIII – ANNEXE

## *Annexe 1 : Emplacements réservés*

**Référence** : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).



## *Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir*

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	