

COMMUNE DE MARIGNAC-EN-DIOIS

RÉVISION DU PLU

# RÈGLEMENT

*PIÈCE n°5*

u r b A r c h i  
A M U N A T E G U I  
ARCHITECTES - URBANISTES  
39 av.de l'Arrousaire 84000 AVIGNON  
*Avec l'assistance de Clément PASCAL*

AGENCE RACINES I.A.P.  
INGÉNIEURS HES EN ARCHITECTURE DU PAYSAGE  
13 rue Veuve Besset 26300 Bourg de Péage

Projet arrêté le :

Projet approuvé le :

Dépôt en préfecture le:



décembre 2014



## TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

article 1 : champ d'application territorial du plan

article 2 : portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

article 3 : division du territoire en zones

article 4 : adaptations mineures

article 5 : reconstruction après sinistre

article 6 : participation des constructeurs

article 7 : emplacements réservés

article 8: droit de préemption urbain

article 9: rappels sur les dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux

## TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones UA, UB, UF et UG

## TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables aux zones 1 AU et 2 AU

## TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

## TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N



## **TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



# Dispositions Générales

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles:

L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25

L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de MARIGNAC-EN-DIOIS (26).

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.123-1, L.123-1-4 et R.123-1 du C.U. (pièce n°6 du PLU).

### **2.1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :**

- Aux articles R 111-3, R.111-5 à 14 , R.111-16 à 20 et R.111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

### **2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:**

- les articles du Code de L'Urbanisme (à l'exception de ceux cités à l'article 2.1.), notamment les prescriptions générales fixées en application des articles L 110, L111-1 à L111-12 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU selon les modalités fixées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme
- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L.523-7 du C.P.
- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental,...
- les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-4 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés qui figurent sur les documents graphiques (articles L. 123-1-5 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme),
- les règles de lotissement approuvés dont les dispositions seraient plus contraignantes.

---

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. Ap...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123-1-9, des adaptations mineures à l'application stricte des articles 3 à 13 de chaque zone du présent règlement (titres II à V) peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans les zones urbaines et à urbaniser, dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, si les bâtiments sont situés dans le lit des ruisseaux de Desse, des Pérouses ou de leurs affluents et que le sinistre a pour origine l'inondation, la reconstruction est interdite.

### **ARTICLE 6 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

### **ARTICLE 7 : EMBLEMENTS RESERVES**

Conformément à l'article L.123-1-5 §V. du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, permet également en zone urbaine ou à urbaniser, d'instituer des servitudes consistant:

- «A interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini,
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- A indiquer pour la réalisation de voies, installations d'intérêt général ou espaces verts, avec une délimitation des terrains concernés, mais sans mentionner de localisation précise».



# Dispositions Générales

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 8: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET ZAD**

- Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune (**à confirmer par délibération municipale**), conformément aux articles L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Il n'y a pas de Zone d'Aménagement Différé sur la commune.

## **ARTICLE 9: RAPPELS SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX**

- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumises à des déclarations et autorisations selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R. 410-1 à R.480-7 du C.U.
- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008 et le défrichement est interdit (le défrichement est interdit sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)
- Hors espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 341-2 et L.342-1 du Code Forestier.

Les travaux concernant les éléments identifiés comme étant à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique en application de l'alinéa n°2 de l'article L. 123-1-5 §III sont notamment soumises à déclaration préalable ou à permis de démolir lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire:

- En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-23 aliéna h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée à ce titre.



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



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone urbaine dense historique correspondant au village ancien, ainsi qu'aux hameaux du Moulin, de la Croix, des Chambards et de l'Hermite. Les prescriptions concourent à perpétuer l'architecture traditionnelle de village avec des constructions organisées en ordre continu.*

*Cette zone a vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...*

*Elle comprend un sous-secteur UAa, qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.*

## **I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UA2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UA 1.

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

#### 2-3 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:* Dans une bande de 20m comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et vallats **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation; niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des berges,

- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs (escaliers,...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

#### 2-5 Rappels:

*Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L. 123-1-5 §V : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UAa), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif (UA), le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

#### 4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

#### 4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté).

6-2 Toutefois, une autre implantation peut être autorisée:

- si l'alignement est constitué par un mur de clôture plein d'au moins 1m50 de hauteur, auquel cas la construction pourra être réalisée en retrait d'au moins 2 mètres,
- lorsqu'il s'agira de s'harmoniser avec des constructions voisines, sous réserve d'être dans le prolongement de celles-ci,
- pour un équipement public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement le nécessite
- aux surélévations et extensions de constructions existantes sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

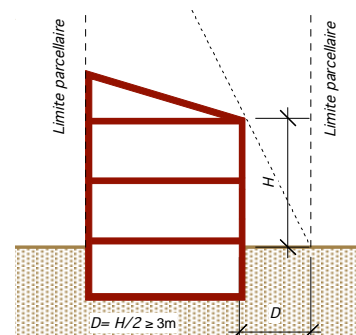
Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté), les constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

7-2 Au-delà d'une bande de 15 mètres les constructions (ou parties de construction) peuvent être implantées sur la limite séparatives si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ou si leur hauteur n'excède pas 4m

7-3 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $D=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

7-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

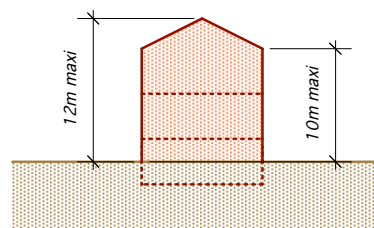
## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faîtage.

10-2 Toutefois, afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être exigé une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée à l'article 10-1,

10-3 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.



## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

### 11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble. Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent autant que possible être conservés, restaurés et remis en valeur.

### 11-3 Volumétrie

La volumétrie et la hauteur des projets devront respecter l'unité d'ensemble du village et s'inscrire autant que possible dans la continuité du bâti.

### 11-4 Façade

Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de madriers (bois massif plat), de fustes ou de rondins. Les bardages bois sont permis.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.



### 11-5 Les toitures

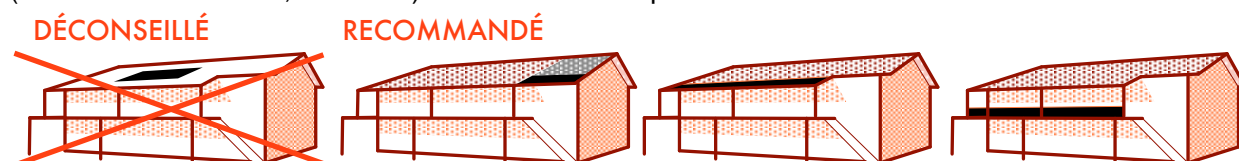
Les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente. La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

### 11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit.



Toutefois, une surface de 20m<sup>2</sup> maxi de panneaux solaires ou photovoltaïques pourra être implantée au sol à proximité de l'habitation principal ou du bâtiment d'activité (à 30m maxi de ceux-ci).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

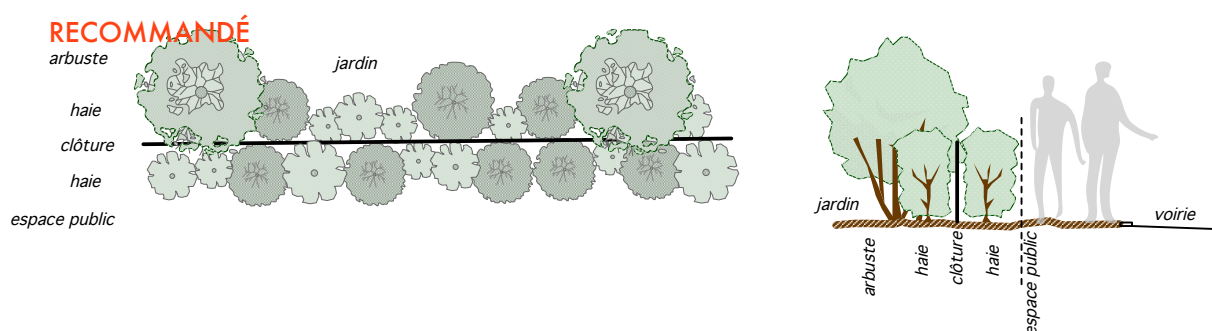
### 11-7 revêtements des voies et places de stationnement internes

Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

### 11-8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toute nouvelle clôture doit s'harmoniser aux clôtures existantes avoisinantes et au caractère du bourg. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille, doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.



Les haies seront de préférence constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article UA13).

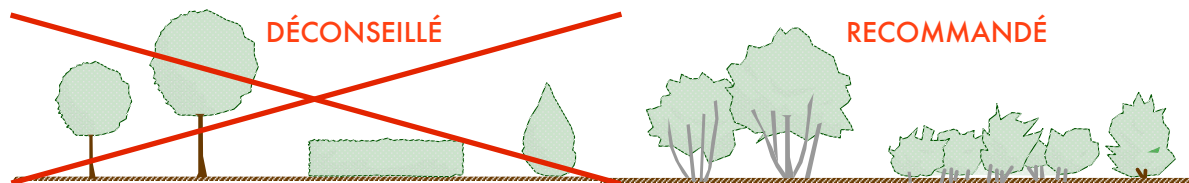
Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

## ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UA 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques (voir liste ci-après).
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, robinier, renouée du Japon,... est déconseillée.

### III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone urbaine moins dense avec des constructions organisées en ordre discontinu. Elle couvre notamment le Serre-Noir et l'extension du Moulin et des Chambards. Elle est constituée principalement d'habitat individuel, mais permet également de petits collectifs.*

*Cette zone a vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...*

*Elle comprend le sous-secteur UBa (quartiers des Charles et des Chambards), non relié au réseau d'égout communal et où la réalisation d'un assainissement autonome est imposée.*

## **I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UB2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UB 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une zone résidentielle ou compatible avec celle-ci dans la mesure où elles ne n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

#### 2-3 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent: Dans une bande de 20m comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et vallats **seuls sont autorisés:***

- Les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation; niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des berges,

- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs (escaliers,...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

#### 2-4 Rappels:

*Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L. 123-1-5 §V : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UBa), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif (UB), le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

#### 4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

#### 4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

**ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Les constructions seront implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 3m.

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

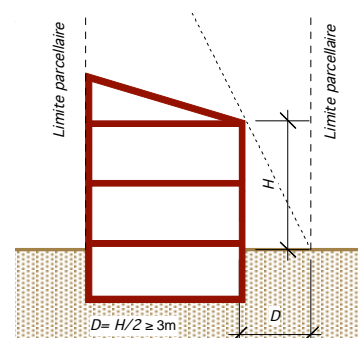
**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $D=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

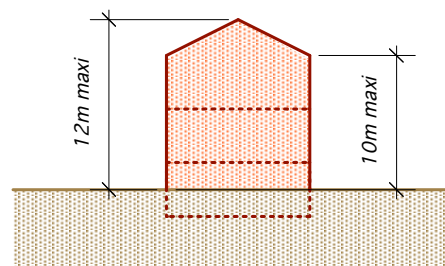
Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faîtage.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées

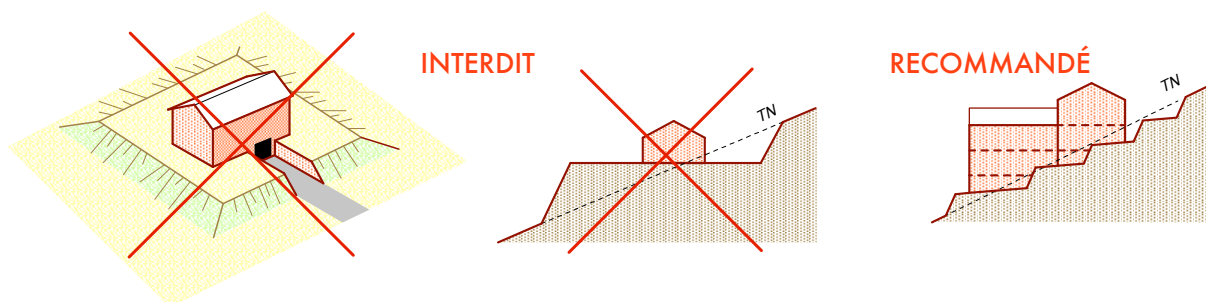
Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

### 11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble. Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent autant que possible être conservés, restaurés et remis en valeur.

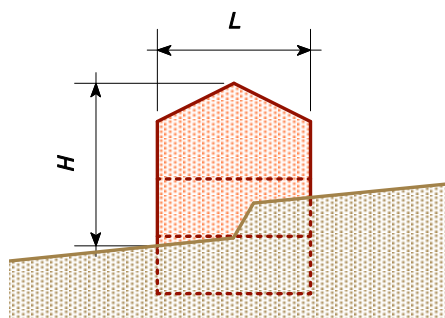
### 11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les tertres artificiels sont interdits.



### 11-4 Volumétrie

La volumétrie des projets de construction devra s'inspirer des constructions traditionnelles qui combinent des corps de bâtiments hauts avec une large surface d'assise.



La hauteur de la construction sur le pignon principal sera au moins supérieure à sa largeur.

### 11-5 Façade

Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).

Les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de madriers (bois massif plat), de fustes ou de rondins. Les bardages bois sont permis.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

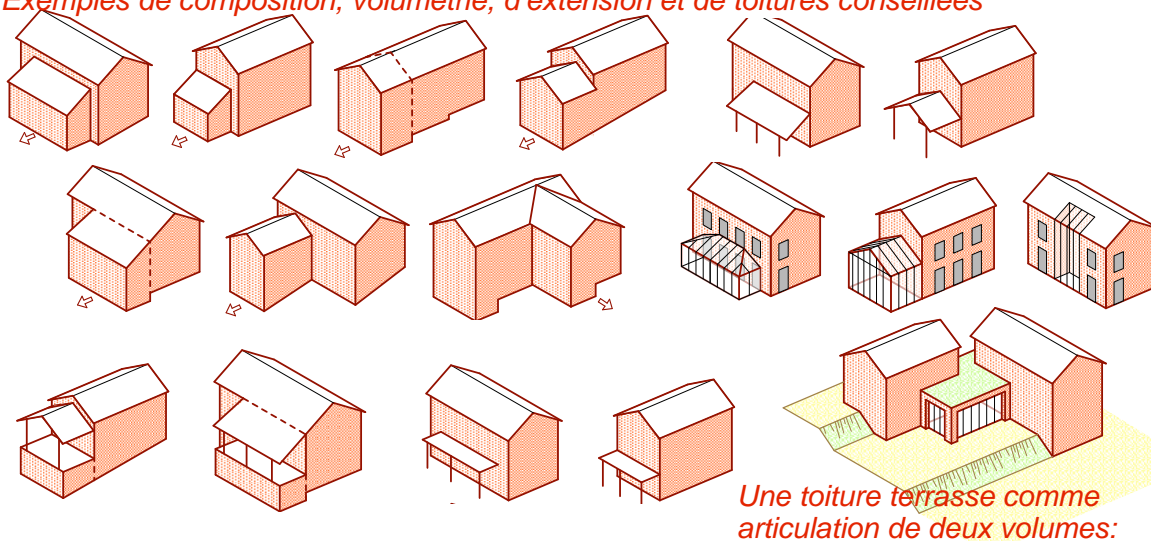
Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

#### 11-6 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente. La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

#### Exemples de composition, volumétrie, d'extension et de toitures conseillées



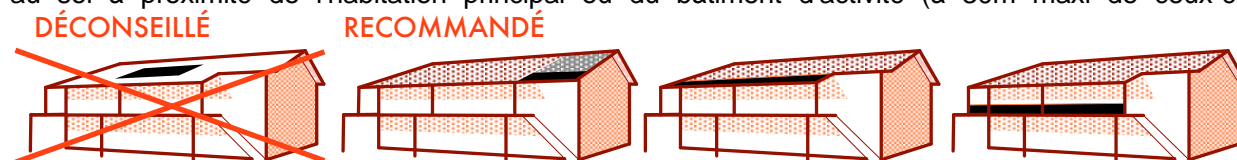
Le faitage du bâtiment principal sera de préférence parallèle aux voies ou des courbes de niveau.

#### 11-7 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit.

Toutefois, une surface de 20m<sup>2</sup> maxi de panneaux solaires ou photovoltaïques pourra être implantée au sol à proximité de l'habitation principal ou du bâtiment d'activité (à 30m maxi de ceux-ci).



Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

#### 11-8 Revêtements des voies et places de stationnement internes

Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

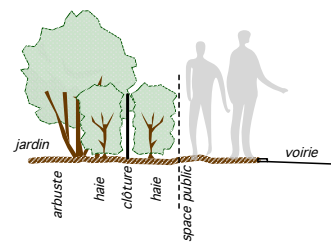
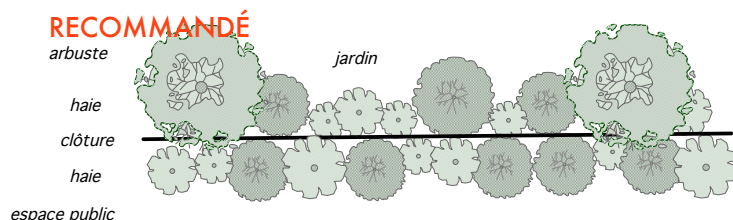


### 11-9 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol. Sur l'espace public, la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille, doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera



en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé.

Les haies seront de préférence constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article UB13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

## ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat: 2 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.

*Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.*

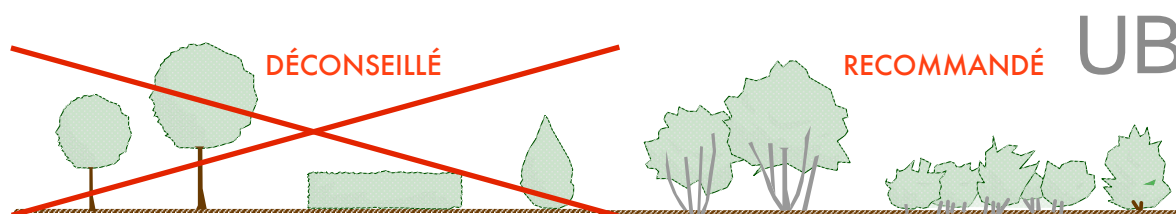
*Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.*

*En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.*

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

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- 50% des espaces libres devront être traités en espaces verts.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.





- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, robinier, renouée du Japon,... est déconseillée.

### **III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

## Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone où existent déjà des bâtiments d'activité, située aux Chambards et qui a vocation à accueillir des constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, au commerce, à de petites industries non nuisantes.*

## **I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie, sauf celles mentionnées à l'article UF2
- Les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement hôtelier,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UF2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UF 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les constructions destinées à l'industrie dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

#### 2-3 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:*

Dans une bande de 20m comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et vallats **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation; niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des berges,

- 
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
  - Les aménagements extérieurs (escaliers,...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

### **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4-1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4-2 Eaux usées**

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

#### **4-3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

#### **4-4 Réseaux électriques et téléphoniques**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

### **ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6-1 Les constructions seront implantées à au moins 3m de l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté).

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui-encadrements de fenêtre, corniches,...mais le débord de balcons est interdit) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

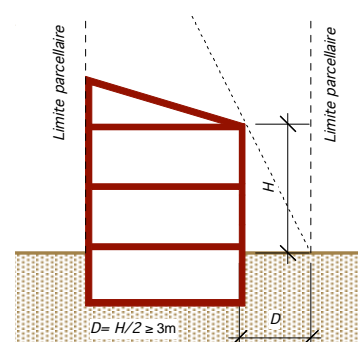
## ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, si leur hauteur ne dépasse pas 4m ou si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $D=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.



## ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

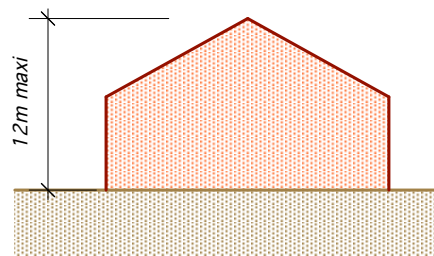
Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol, ne pourra excéder 12 mètres.

10-2 Les cheminées, extracteurs et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts d'éoliennes ne pourront dépasser 12m.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.



## ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les*

*constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### 11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

#### 11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel ou des prés en terrasses. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.

#### 11-3 Façade

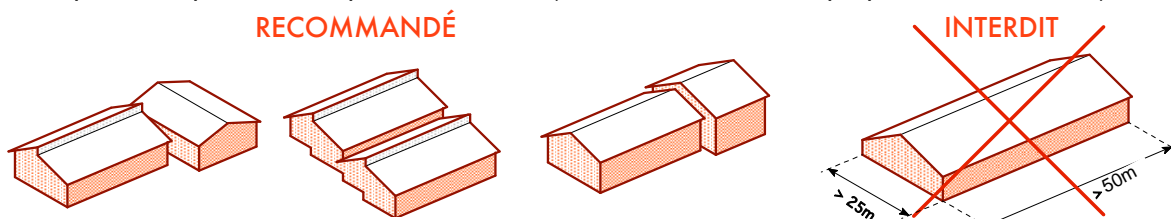
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition que ces derniers soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs, blanches ou vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

#### 11-4 Volumétrie

Les bâtiments d'une longueur supérieure à 50m ou d'une largeur supérieure à 25m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).



#### 11-5 Les toitures

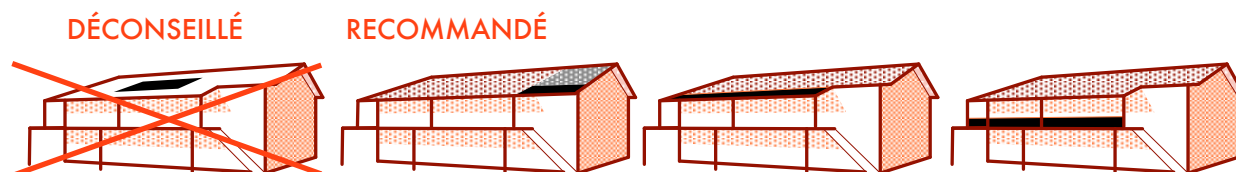
Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente. Leur pente n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes). Elles seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

La teinte verte ou blanche est interdite. Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

#### 11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

On évitera de placer les panneaux solaires au milieu du toit.



Toutefois, une surface de 20m<sup>2</sup> maxi de panneaux solaires ou photovoltaïques pourra être implantée au sol à proximité de l'habitation principal ou du bâtiment d'activité (à 30m maxi de ceux-ci).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

#### 11-7 revêtement des voies et places de stationnement internes

Les revêtements bituminés ou «enrobés» peuvent être admis si l'imperméabilisation des sols est compensée par des ouvrages de rétention des eaux de pluies, proportionnels à leur surfaces.

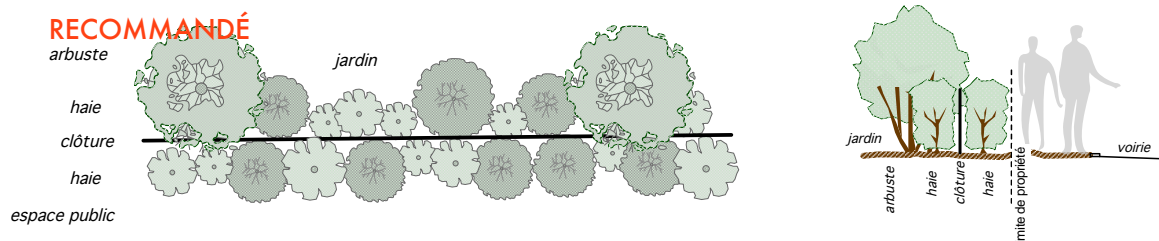
#### 11-8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille, doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé.

Les haies seront constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article UF13).



Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

### ARTICLE UF 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

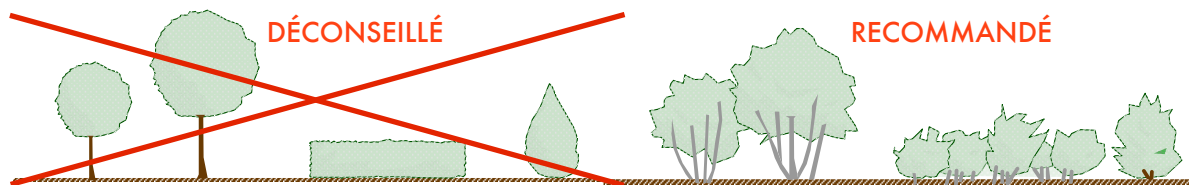
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
- Pour les autres constructions autorisées: 2 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ARTICLE UF 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.
- A cette fin une bande paysagère plantée de haies, d'arbustes en bosquets et d'arbres de haute tige d'essences variées et locales, composées majoritairement d'espèces caduques, devra créée en limite de l'espace public et du ruisseau.
- Les aires de stationnement devront comporter des plantations : haies vives, couvre-sol et au moins un arbre pour 4 places.
- Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de



- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille



devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.

- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable champêtre, le sorbier des oiseleurs, le cornouiller mâle, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, robinier, renouée du Japon,... est déconseillée.

### **III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone urbaine qui a vocation à accueillir des équipements de la municipalité, mais aussi des équipements et des hébergements liés à une activité médico-sociale (maison de retraite) existante au lieu-dit du Clos.*

*Elle comprend le sous-secteur UGa, non relié au réseau d'égout communal et où la réalisation d'un assainissement autonome est imposée.*

## **I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UG 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie et l'artisanat, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article UG2,
- Les installations classées pour l'environnement,
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UG 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- les constructions d'habitation et d'hébergement nécessaires à une activité médico-sociale (maison de retraite, logement de fonction, gardiennage...)

#### 2-3 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:*

Dans une bande de 20m comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et vallats **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation; niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs (escaliers,...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

---

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

### **ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UGa), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif (UG), le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

#### 4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

#### 4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

### **ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 3m.

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

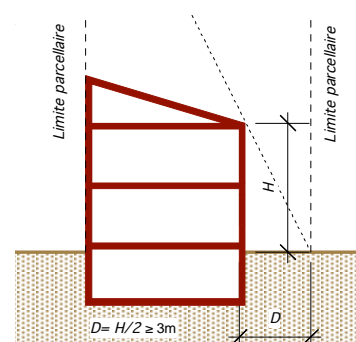
## ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, si leur hauteur ne dépasse pas 4m ou si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $D=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.



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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

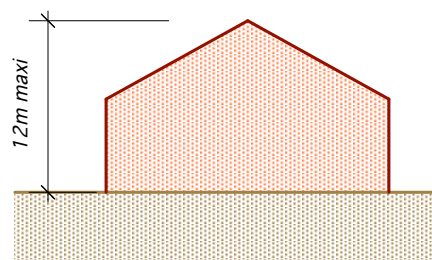
Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tous points à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 12 mètres.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.



## ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif ou au cimetière.

#### 11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel ou des prés en terrasses. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.

#### 11-3 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition que ces derniers soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

#### 11-4 Les toitures

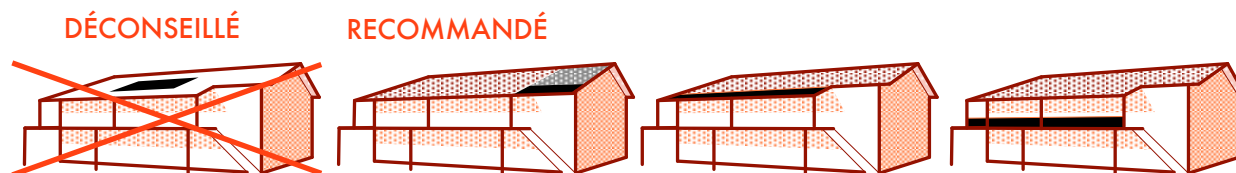
Les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente. La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

#### 11-5 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs



(murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit.

Toutefois, une surface de 20m<sup>2</sup> maxi de panneaux solaires ou photovoltaïques pourra être implantée au sol à proximité du bâtiment principal (à 30m maxi de ceux-ci).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

#### 11-6 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille, doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé.

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

## ARTICLE UG 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
- Pour les autres constructions autorisées: 2 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE UG 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations

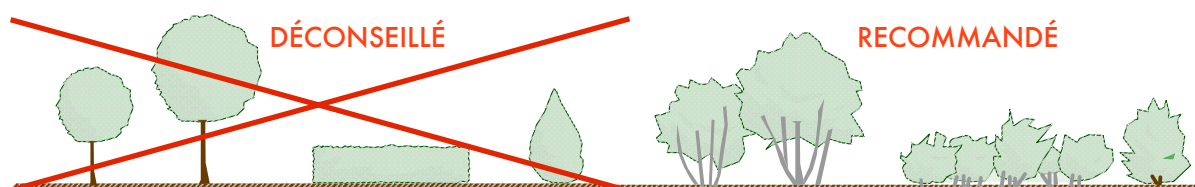
Les aires de stationnement devront comporter des plantations : haies vives, couvre-sol et au moins un arbre pour 4 places.

Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de



haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.

Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra



préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.

Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....

L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, le robinier, renouée du Japon... est déconseillée.

## III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.



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





# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

1AU

## Caractère de la zone :

*Il s'agit d'un secteur à caractère naturel, situé au sud du village et destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles.*

*Les prescriptions concourent à créer une urbanisation semi-groupée plus dense et organisée en ordre semi-continu. Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).*

*L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC,...) couvrant toute la zone et s'inscrivant dans les orientations d'aménagement et la réalisation des équipements prévus (voirie de desserte, réseaux... Voir pièce n°6).*

## **I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie et l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 1AU 2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble:

Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article 1AU 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une zone résidentielle dans la mesure où elles ne n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

2.3. En l'absence d'une opération d'ensemble, **seules sont autorisés:**

Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure (ligne électriques, réseaux, infrastructures de voirie,...),

#### **2-4 Rappels:**

*Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L. 123-1-5 §V : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*

---

*Emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de réaliser des programmes de logement avec un objectif de mixité sociale: des objectifs spécifiques sont définis pour chaque zone (voir document graphique du règlement).*

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- L'accès à l'opération d'ensemble est défini par l'OAP, sa position devra s'inscrire globalement dans ses orientations (pièce n°6).

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4-1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4-2 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

#### **4-3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

#### **4-4 Réseaux électriques et téléphoniques**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6-1 Les constructions s'implanteront conformément aux indications données dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°6). En l'absence de prescriptions sur les orientations d'aménagements, les constructions seront implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 3m.

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

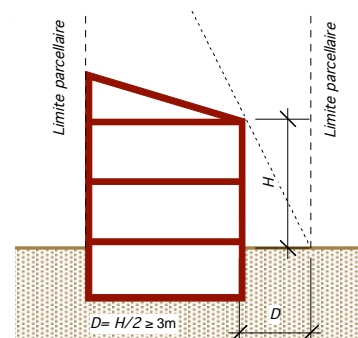
**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $D=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou construction à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

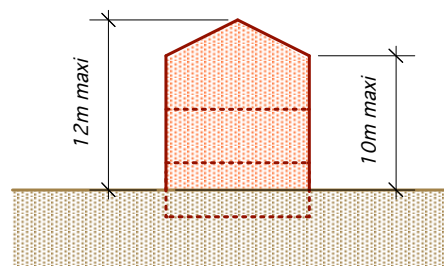
Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du sol naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faîtage.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

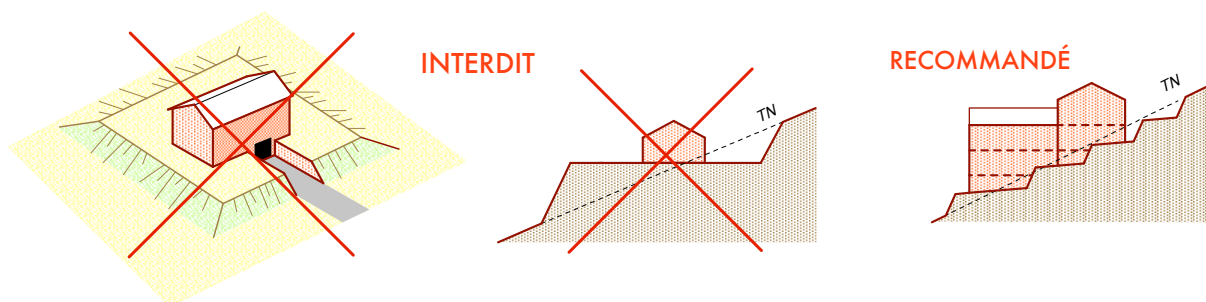
### 11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

### 11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

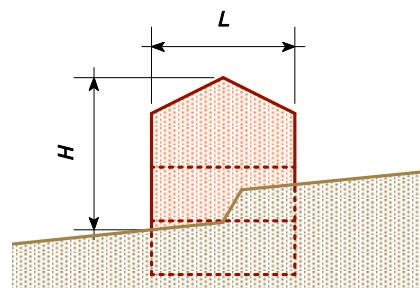
Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les tertres artificiels sont interdits.



### 11-3 Volumétrie

La volumétrie des projets de construction devra s'inspirer des constructions traditionnelles qui combinent des corps de bâtiments hauts avec une large surface d'assise.

La hauteur de la construction sur le pignon principal sera au moins supérieure à sa largeur.



### 11-4 Façade

Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).

Les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de madriers (bois massif plat), de fustes ou de rondins. Les bardages bois sont permis.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

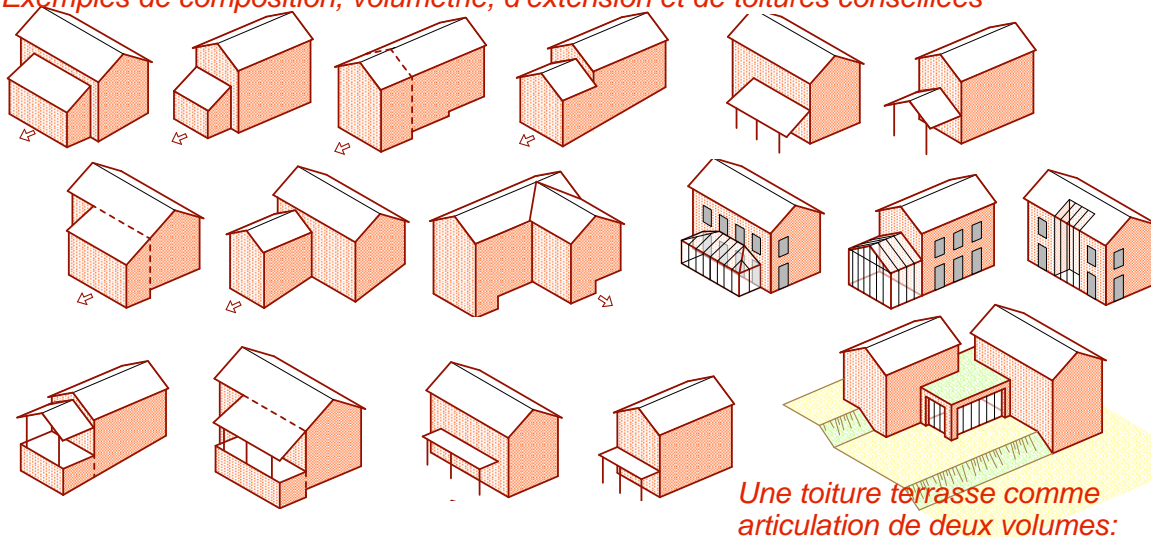
### 11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente. La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

Le faîtage du bâtiment principal sera de préférence parallèle aux voies ou des courbes de niveau.

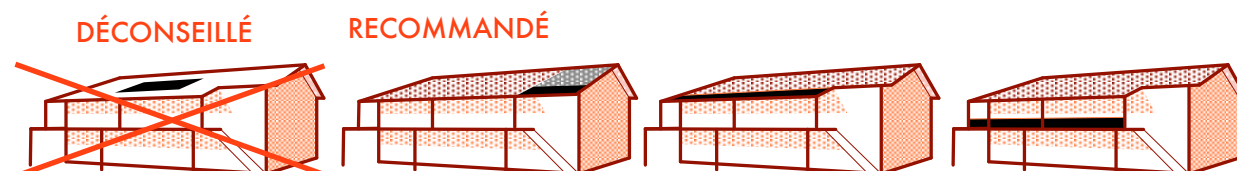
*Exemples de composition, volumétrie, d'extension et de toitures conseillées*



#### 11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs



(murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit.

Toutefois, une surface de 20m<sup>2</sup> maxi de panneaux solaires ou photovoltaïques pourra être implantée au sol à proximité de l'habitation principal ou du bâtiment d'activité (à 30m maxi de ceux-ci).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

#### 11-7 Revêtements des voies et places de stationnement internes

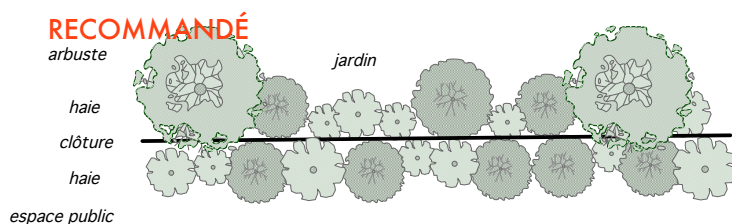
Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

#### 11-8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol. Sur l'espace public, la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille, doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé.



Les haies seront de préférence constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article 1AU13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

## ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

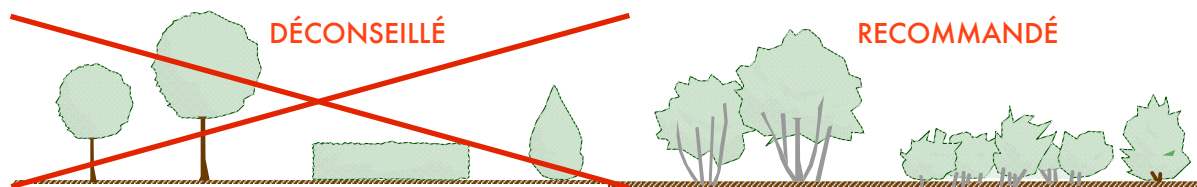
- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat: 2 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.

*Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.*

*Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.*

## ARTICLE 1AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- 50% des espaces libres devront être traités en espaces verts.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra



préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.

Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....

L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, robinier, renouée du Japon,... est déconseillée.

### **III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.





## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone située au nord du Moulin, à caractère naturel, non encore urbanisée et non équipée mais destinée à terme à être ouverte à l'urbanisation. Elle a pour vocation de devenir une zone Ub.*

*En l'absence de voie d'accès et de réseaux leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.*

## **I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

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

2.1. En attendant la modification ou révision du PLU, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires au fonctionnement des installations techniques de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure (ligne électriques, réseaux, infrastructures de voirie,...).
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées et les clôtures.

#### 2-2 Rappels:

*Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L. 123-1-5 §V : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Non réglementé.

---

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

## Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Elle comprend les sous-secteur suivants :*

- Ap, correspondant à des secteurs à protéger pour des raisons paysagères (piémont du village)

## **I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

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

#### 2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans la zone Ap sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et aux équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes,...), non destinées à l'accueil des personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espace naturels ou paysager.
- les constructions à destination de l'agriculture ou de jardinage, dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les clôtures et les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment escalier, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement).

2.1.2. Dans la zone A sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.,
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code Rural).
- Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole de la zone et qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m pourront être implantés au sol à proximité de l'habitation principale ou des principaux bâtiments d'exploitation ou du siège (à 30m maxi de ceux-ci)
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le document graphique du règlement (zonage), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité

agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante).

## 2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:* Dans une bande de 20m comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et vallats **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ou les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation, niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs (escaliers,...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

## 2-3 Conditions particulières liées au patrimoine bâti et aux jardins urbains

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:*

- **Éléments de paysage écologiques à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique :**
  - ripisylve : le défrichement, ainsi que les coupes rases réduisant de plus 30% la superficie des espaces boisés et les haies repérés, sont soumis à déclaration préalable. Les coupes d'éclaircies (<30% de la surface), l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration. Les travaux pourront être refusées s'ils sont de nature, par leur emprise à réduire sensiblement leur surface et les défrichements seront soumis à compensation (superficie existante à compenser par des replantations équivalentes à proximité).
  - zones humides: Les zones humides identifiées ne devront pas être comblées, ni drainées, ni supporter une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents. Seuls les travaux de restauration de la zone humide ou nécessaire à sa valorisation sont admis.

## 2-4 Rappels:

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L. 123-1-5 §V : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Espaces boisés classés : dans les bois, forêts ou parc à conserver le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008 et le défrichement est interdit (le défrichement est interdit sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)

Éléments paysagers: En application de l'article R 421-23 alinéa h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III°, pour des motifs écologiques ou culturels.

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4-1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

#### **4-2 Eaux usées**

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

#### **4-3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

#### **4-4 Réseaux électriques et téléphoniques**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

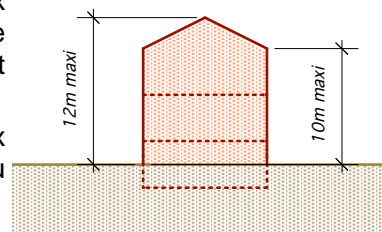
6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :

Routes départementales RD 543A, RD 843: 15m pour les habitations , 10m pour les autres

Autres voies: 10 mètres pour toutes les constructions

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



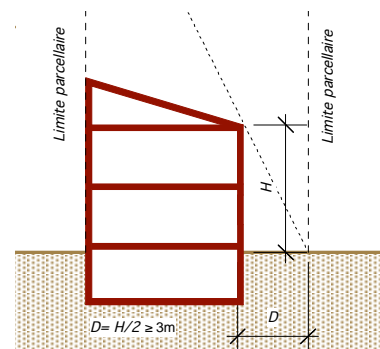
## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $D=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

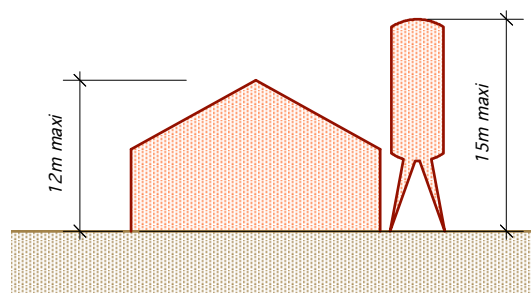
10-1 Pour les constructions à usage d'activité agricole la hauteur maximale, mesurée en tout point du terrain naturel ou de la voirie publique, est fixée à 12 mètres. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour des éléments ponctuels de superstructure.

10-2 La hauteur maximale des autres constructions, à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faîtage.

Toutefois, dans le cas d'extensions ou surélévations et afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, exigé une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée.

10-3 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à*



*l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

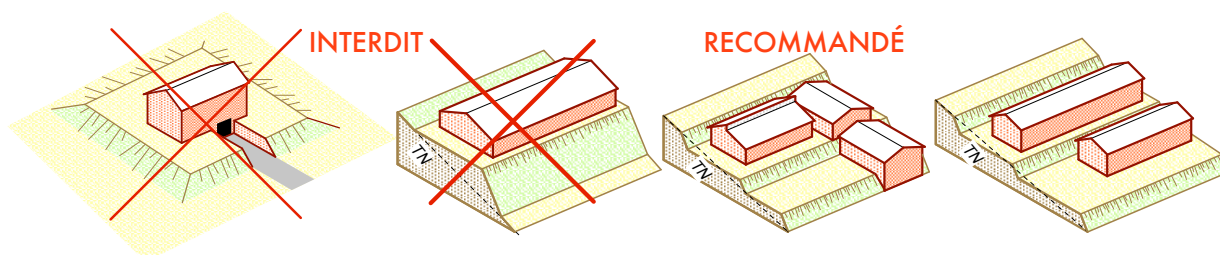
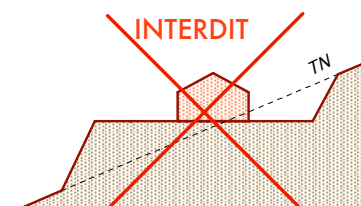
Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

### 11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble. Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent autant que possible être conservés, restaurés et remis en valeur.

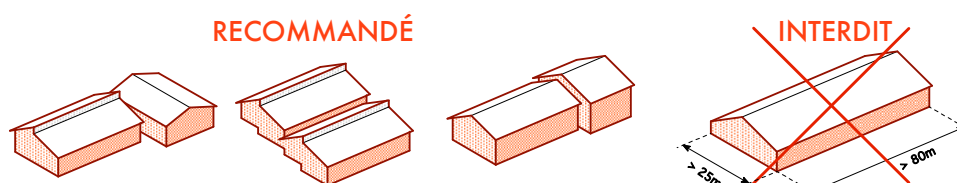
### 11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les tertres artificiels sont interdits (voir schémas ci-contre et page suivante).



### 11-4 Volumétrie

Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 25m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).



### 11-5 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Pour les bâtiments d'exploitation les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les références à l'architecture de chalet sont proscrites pour toutes les constructions. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de madriers (bois massif plat), de fustes ou de rondins. Les bardages bois sont permis.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

### 11-6 Les toitures

Pour les bâtiments agricoles, les toitures seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Pour les constructions d'habitation, les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente.

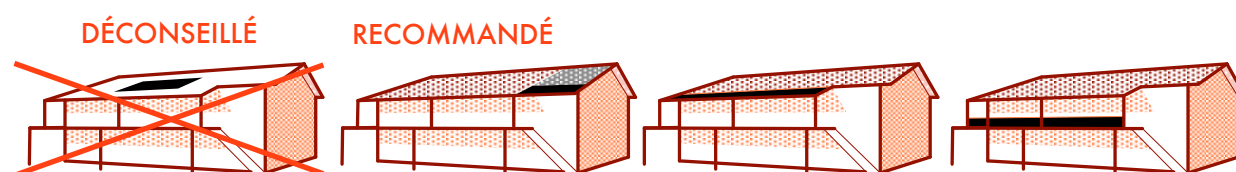
Pour tout type de construction:

- Les tôles ondulées en ciment gris laissés apparents et les revêtements bituminés sont interdites
- La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures rondes).

### 11-7 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement,



terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit.

Toutefois, une surface de 20m<sup>2</sup> maxi de panneaux solaires ou photovoltaïques pourra être implantée au sol à proximité de l'habitation principal ou du bâtiment d'activité (à 30m maxi de ceux-ci).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

### 11-8 Revêtements des voies et places de stationnement internes

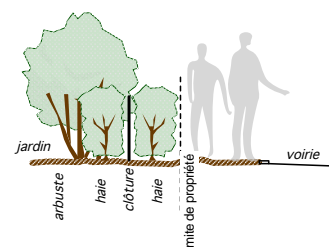
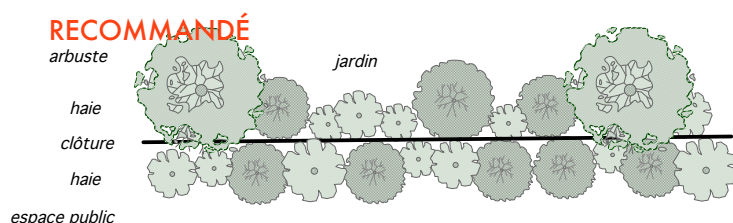
Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

### 11-9 Clôtures des habitations

Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille, doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé.



Les haies seront constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article A13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

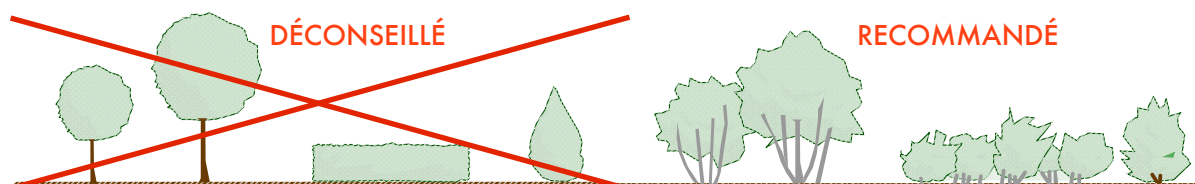
## ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Pour les constructions d'habitation :

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra



préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.

Pour les bâtiments agricoles:

- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.
- Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles



de haies vives et de feuillus. Chaque projet de bâtiment agricole sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.

Pour tous les bâtiments:

- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestique, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)

### III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .



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



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une 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.*

*Les constructions existantes ont la possibilité de s'étendre et les constructions à valeur patrimoniale ou architecturale signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination en vue d'en faire des habitations.*

*Cette zone comprend également le sous-secteur Nt, qui correspond à une zone de tourisme et de loisirs (RATP et centre communal de loisirs).*

## **I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

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

#### 2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans la zone N sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et aux équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformées, stations d'épurations,...), non destinées à l'accueil des personnes
- les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière et ne comprenant pas d'habitations
- En dehors des zones définies par le Schéma Régional Eolien (SRE), seuls sont permis les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de l'habitation principale, de l'équipement public ou du bâtiment d'activité ou d'hébergement (à 30m maxi de ceux-ci).
- Une surface de 20m<sup>2</sup> maxi de panneaux solaires ou photovoltaïques pourra être implantée au sol à proximité de l'habitation principale, de l'équipement public ou du bâtiment d'activité ou d'hébergement (à 30m maxi de ceux-ci).
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les clôtures et les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment escalier, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies... sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement) .
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le document graphique du règlement (zonage), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante)..

2.1.2. Dans la zone Nt sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- En Nt1: les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, d'habitation et d'accueil du public nécessaires au fonctionnement du centre de vacance
- En Nt2: les constructions d'équipement public ou d'intérêt général à vocation de loisirs et de sports, ainsi que les aménagements extérieurs et installations nécessaires à l'accueil de public, aux aires de jeux, de jardin public et de sports ouverts au public, sous réserve d'une bonne insertion dans son environnement bâti et naturel.

## 2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:* Dans une bande de 20m comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et vallats **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ou les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation, niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs (escaliers,..), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

## 2-3 Conditions particulières liées au patrimoine bâti et aux jardins urbains

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:*

- **Éléments de paysage écologiques à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III alinéa 2° du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique :**
  - ripisylve : le défrichement, ainsi que les coupes rases réduisant de plus 30% la superficie des espaces boisés et les haies repérés, sont soumis à déclaration préalable. Les coupes d'éclaircies (<30% de la surface), l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration. Les travaux pourront être refusés s'ils sont de nature, par leur emprise à réduire sensiblement leur surface et les défrichements seront soumis à compensation (superficie existante à compenser par des replantations équivalentes à proximité).
  - zones humides: Les zones humides identifiées ne devront pas être comblées, ni drainées, ni supporter une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présent. Seuls les travaux de restauration de la zone humide ou nécessaire à sa valorisation sont admis.

## 2-4 Rappels:

*Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L. 123-1-5 §V : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*

*Espaces boisés classés : dans les bois, forêts ou parc à conserver le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008 et le défrichement est interdit (le défrichement est interdit sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)*



*Eléments paysagers:* En application de l'article R 421-23 aliéna h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III°, pour des motifs écologiques ou culturels.

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4-1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

#### **4-2 Eaux usées**

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

#### **4-3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

#### **4-4 Réseaux électriques et téléphoniques**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

## ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :

- Routes départementales RD 543A, RD 843: 15m pour les habitations , 10m pour les autres
- Autres voies: 10 mètres pour toutes les constructions

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

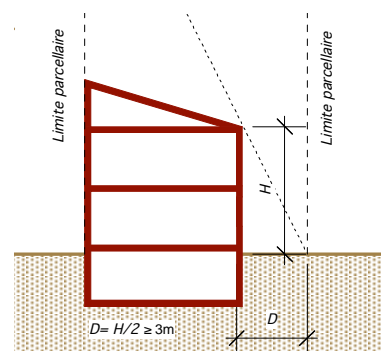
## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $D=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

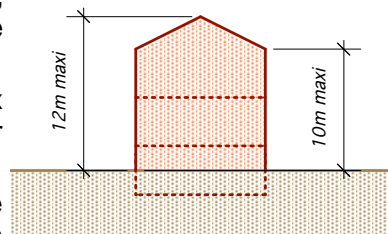
## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions, à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du sol ou de la voirie publique, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faîtage.

Toutefois, dans le cas d'extensions ou surélévations et afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être exigé une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### 11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

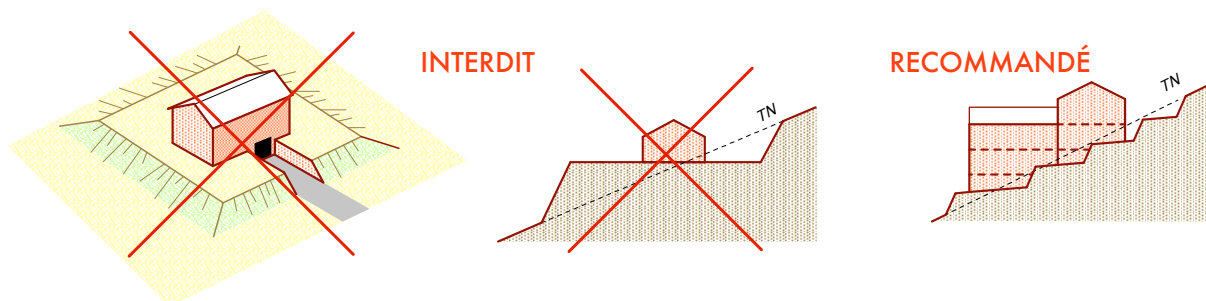
Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

### 11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble. Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent autant que possible être conservés, restaurés et remis en valeur.

### 11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.



### 11-4 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de madriers (bois massif plat), de fustes ou de rondins. Les bardages bois sont permis.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

### 11-5 Les toitures

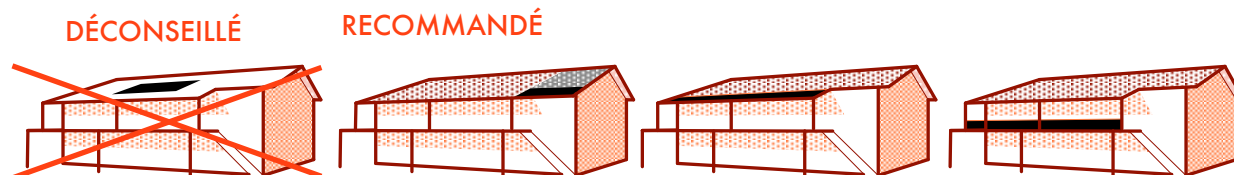
Les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente. La pente des toitures ne dépassera pas 40% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

### 11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement,



terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit.

Toutefois, une surface de 20m<sup>2</sup> maxi de panneaux solaires ou photovoltaïques pourra être implantée au sol à proximité de l'habitation principal ou du bâtiment d'activité (à 30m maxi de ceux-ci).

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

### 11-7 Revêtements des voies et places de stationnement internes

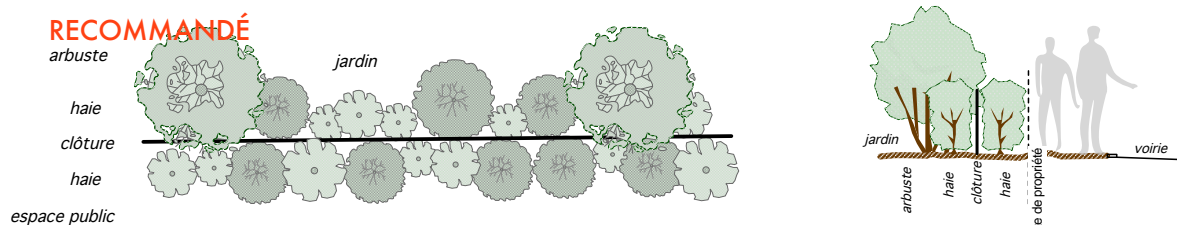
Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

### 11-8 Clôtures des habitations

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille, doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé.



Les haies seront constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article N13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

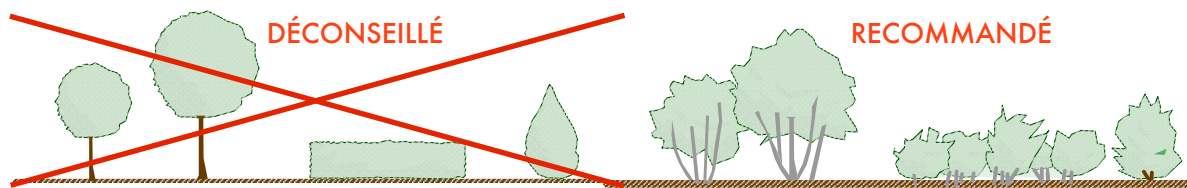
## ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.

- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra



préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.

- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestique, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)

### **III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle .