



# Le règlement

## SOMMAIRE

---

<b>NOTE LIMINAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>10</b>
<b>TITRE 2 LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>18</b>
ZONE Uc.....	19
ZONE Ue.....	26
ZONE Uh.....	36
<b>TITRE 3 LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>44</b>
ZONE 1AUa.....	45
ZONE 1AUe.....	54
ZONE 2AU .....	57
<b>TITRE 4 LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>60</b>
ZONE A.....	61
<b>TITRE 5 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>66</b>
ZONE Na.....	67
ZONE Nh.....	72
ZONE Npb .....	78
ZONE Npl .....	83
<b>TITRE 6 ESPACES BOISES CLASSES (EBC).....</b>	<b>89</b>
<b>TITRE 7 EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>91</b>

**NOTE  
LIMINAIRE**

## STRUCTURE DU REGLEMENT

---

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant (article R 123-9 du Code de l'Urbanisme) :

- Article 1** : occupation ou d'utilisation du sol interdites
- Article 2** : occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières
- Article 3** : desserte des terrains par les voies – accès aux voies ouvertes au public
- Article 4** : desserte des terrains par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- Article 5** : superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6** : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : emprise au sol des constructions
- Article 10** : hauteur maximale des constructions
- Article 11** : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12** : aires de stationnement des véhicules
- Article 13** : espaces libres - plantations - aires de jeux et de loisirs
- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des volontés d'aménagement.

## DEFINITIONS

### ALIGNEMENT IMPOSÉ

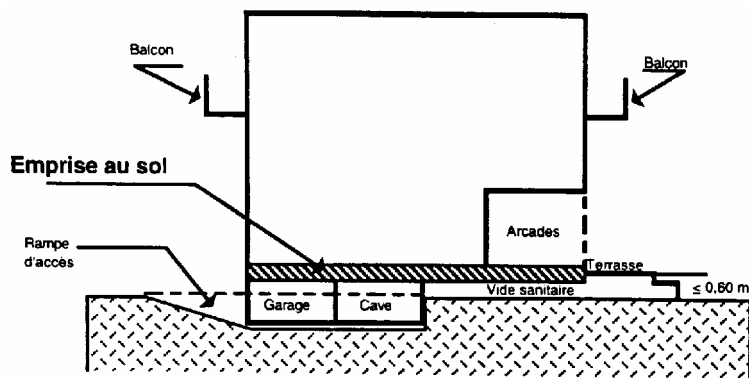
Dès lors qu'un alignement imposé (trait continu) est porté au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle.

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptés dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas 0,60 m le terrain naturel environnant.

*Cf. dessin ci-dessous.*



Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

L'emprise maximale sur chaque lot étant ensuite déterminée par les documents du lotissement (règlement et plans).

Pour calculer l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètres carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (*Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme*).

## CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Les parcs de stationnement souterrain, à l'exception des ouvrages publics, constituent une construction et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf précision particulière portée dans les articles du règlement.

## CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

## ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette.

## EMPLACEMENT RESERVE

Voir le titre 7 du règlement.

## ESPACE TAMPON

Il s'agit d'un espace situé en fond de parcelle assurant une transition avec la parcelle située en arrière. Cet espace est planté formant ainsi un écran végétal.

## ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace non consommé par le bâti ou les aires de stationnement en surface.

## FOND DE PARCELLE

Pour les terrains de forme quadrilatère, le fond de parcelles est constitué par la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 du règlement ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

## HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur absolue, qui est calculée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de chaque section est prise en son milieu.

## LOGEMENT

Un logement doit répondre aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dont un extrait est reproduit ci-après :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

- Normes dimensionnelles

Un logement comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Le logement comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

- Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La cuisine ou le coin cuisine comprend un évier avec siphon raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

La cuisine ou le coin cuisine est aménagée de manière à recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

- Équipement sanitaire :

Tout logement comporte :

- un WC intérieur, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas ;
- et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité corporelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

Toutefois, l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

## MARGES DE REcul PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

## LOTISSEMENTS ANCIENS

Pour les lotissements de plus de 10 ans figurant sur la liste annexée, pour lesquels sont maintenus leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du PLU.

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315-8 du même code).

### OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement
- le COS s'applique au terrain de l'opération

### SAILLIES TRADITIONNELLES

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises....

### SUPERFICIE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB)

*(Art. L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'Urbanisme – Circulaire n° 90-40 du 12 novembre 1990 – Circulaire n°96-39 du 19 janvier 1996 – Circulaire n°99-49 du 27 juillet 1999)*

**La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction (SHOB)** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.)

La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est-à-dire au nu extérieur des murs de pourtour. Elle prend en compte tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias, coursives. Les toitures-terrasses, accessibles ou non, constituent de la SHOB.

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les constructions ne formant pas de plancher telles que les pylônes, canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos) ;
- les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée et d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif ;
- les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès.

### SUPERFICIE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

**La surface de plancher hors œuvre nette (SHON)** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute (SHOB) de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, notamment si la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 m ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces situées au rez-de-chaussée considérées comme non closes car dépourvues soit d'une partie des murs de pourtour soit de dispositifs techniques permettant l'installation d'éléments de fermeture (absence, par exemple, de châssis ou chambranles permettant la pose de portes) ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (aires de stationnement, aires de manœuvre et sas de sécurité) : véhicules automobiles, caravanes, remorques, bateaux, deux-roues, voitures d'enfants ou de personnes à mobilité réduite ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c, ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

En règle générale, lorsqu'une surface est précisée dans un article du présent règlement, elle s'entend en termes de SHON.

#### TERRAIN

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### UNITE FONCIERE

Pour l'application des articles 8 du règlement, les mots « unité foncière » doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes « de cours communes ».

# TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **CHAMP D'APPLICATION**

---

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune (art. L. 123-1).

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

- **Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

**Article R. 111-2 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

**Article R. 111-3-2 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

**Article R. 111-4 :** « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

**Article R. 111-14-2 :** « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R. 111-15 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. »

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

▪ **Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :**

### **Sursis à statuer**

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **article L. 111-9 :** enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- **article L. 111-10 :** projet de travaux publics ou opération d'aménagement
- **articles L. 123-6 et L. 123-13 :** prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU
- **articles L. 111-7 et L. 311-2 :** création d'une zone d'aménagement concertée
- **article L. 313-2 :** secteur sauvegardé

### **Lotissements**

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 315-2-1, alinéa 2 ; figure dans les annexes du PLU.

**Article L. 315-2-1 :** Lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité, compétente prise après enquête publique.

**Article L. 315-8 :** « Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables. »

### **Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement**

**Article L. 421-3 (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art.34-I) :** « Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

« A défaut de pouvoir réaliser » les obligations imposées, « le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. »

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art.34-II) : « Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette (dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux) ».

### **Habitations légères de loisir**

**Articles R. 444-1 à R. 444-4** qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

▪ **Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

#### **Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13, reportés dans les annexes du PLU :**

- a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- b) Les zones d'aménagement concerté ;
- c) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- d) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- e) les zones délimitées en application de l'article L. 430-I.e) à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
- f) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80.531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- g) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- h) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du Livre 1<sup>er</sup> du code minier ;
- i) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- j) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- k) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme ;
- l) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme ;

m) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

### **Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définie en annexe du Plan local d'urbanisme.**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **Autres dispositions**

##### - Les nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 147-1 à L. 147-6 et R. 147-1 à R. 147-11 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

##### - Les secteurs de sites archéologiques pour la bonne information du public

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, téléphone : 02 99 84 59 00) ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumé par : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

Le décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme a été abrogé par le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.

Également, en application de l'article R. 111-3-2 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 sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

### **▪ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :**

- a) La zone centrale, délimitée au plan et repérée par l'indice **Uc**,
- b) La zone mixte d'extension d'habitat diversifié, services et commerces sous la forme d'opérations d'ensemble, délimitée au plan et repérée par l'indice **Ue**,
- c) La zone d'extension résidentielle sous la forme de hameaux, délimitée au plan et repérée par l'indice **Uh**.

- **Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :**
  - a) Les **zones ouvertes à l'urbanisation** dans les conditions définies par le PADD et le présent règlement, délimitées au plan et repérées par l'indice **1AU** ;
  - b) Les **zones non ouvertes à l'urbanisation** nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une modification ou une révision du PLU, délimitées au plan et repérées par l'indice **2AU**.
  
- **Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan et repérées par l'indice A.**
  
- **Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :**
  - a) La zone d'habitat à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan et repérée par le sigle **Nh** ;
  - b) La zone d'activité destinée à retrouver son caractère d'espace naturel, lorsque la pratique de l'activité existante aura cessé, délimitée au plan et repérée par le sigle **Na**.
  - c) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan et repérée par le sigle **Npb**.
  - d) La zone de loisirs, délimitée au plan et repérée par le sigle **Npl**.

## **PRESCRIPTIONS DU PLU**

---

- **Espaces boisés classés**

À l'intérieur des périmètres délimitant les « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer repérés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

- **Espaces boisés non classés**

Le défrichage des bois de plus de 1 hectare non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du code forestier.

- **Éléments du paysage, patrimoine architectural et historique**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié de paysage par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1 (7°) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les éléments du petit patrimoine identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme, nommés et repérés sur les documents graphiques par un cercle rouge, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

Le patrimoine bâti de caractère de la commune, identifié grâce au cadastre napoléonien de 1848, (voir p.68 et 69 du rapport de présentation), est identifié comme devant être protégé au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme et doit également faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne

peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

#### ▪ **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés au plan par des croisillons noirs et fins.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

---

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### **MARGES DE REcul LE LONG DES VOIES**

---

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines voies routières.

#### ▪ **Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) :**

Dans les marges de recul portées aux plans le long RD 76 sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos...) ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- les installations destinées à lutter contre le bruit (merlons végétalisés, murs antibruit, etc.) ;
- les aménagements paysagers, comprenant éventuellement les bassins tampons, à l'exclusion des voiries et stationnement automobile ;
- les bâtiments d'exploitation agricole à l'exclusion de l'habitation (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage...) ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat).

Pour les bâtiments agricoles, le PLU peut prévoir néanmoins des marges de recul qui seront portées aux plans le cas échéant.

Le cas échéant, des marges différentes peuvent être définies le long d'un même axe selon qu'il s'agisse de réglementer l'implantation de l'habitat ou des activités.

Par contre, l'aménagement et la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

## PERMIS DE DEMOLIR

---

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir

- dans les communes de plus de 10 000 habitants (article L 430-1<sup>a</sup> du Code de l'Urbanisme)
- dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L 430-1<sup>c</sup> du Code de l'Urbanisme)
- dans les quartiers, rues, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et délimité au plan en application de l'article L 123-1<sup>7</sup> du Code de l'Urbanisme (article L 430-1<sup>d</sup> du Code de l'Urbanisme).
- s'il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article L 430-1<sup>f</sup> du Code de l'Urbanisme)
- dans les Z.P.P.A.U. approuvées (article L 430-1<sup>g</sup> du Code de l'Urbanisme).

## RESEAUX

---

### ▪ **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluides ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

### ▪ **Lignes de transport d'énergie électrique**

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### ▪ **Canalisations d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### ▪ **Câbles de télécommunications**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du service gestionnaire.

Nonobstant les dispositions des paragraphes précédents, lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

## TITRE 2 LES ZONES URBAINES

# ZONE

## Uc

La zone Uc est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

### Article Uc 1

---

#### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité publique ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article Uc 2.
- les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable.
- les exploitations de carrières.

### Article Uc 2

---

#### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), ne constituant pas une gêne pour le voisinage et nonobstant les dispositions des articles 4 à 14 ;
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre sous réserve des emprises et volumes initiaux dans le cas où ceux-ci ne sont pas autorisés dans la présente zone et dans le respect des articles 3 à 14.
- en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation de piscines privées (couvertes ou non) et des infrastructures routières.

## Article Uc 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

## Article Uc 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

- **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux d'électricité et de télécommunication**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article Uc 5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

## **Article Uc 6**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

▪ **Cas général**

Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales sera autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes, en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

▪ **Cas particulier**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

## **Article Uc 7**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

▪ **Règles d'implantation**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

▪ **Implantations différentes**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **Article Uc 8**

---

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article Uc 9**

---

### **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article Uc 10**

---

### **Hauteur maximale des constructions**

▪ **Hauteur maximale des constructions**

Le gabarit modulaire maximal est fixé à R + 1 + C.

▪ **Hauteur différente admise**

Lorsque la construction s'implantera dans une "dent creuse" une hauteur égale à celle des immeubles riverains pourra être imposée ou autorisée (à 0,50m près).

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

## **Article Uc 11**

---

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

▪ **Aspect extérieur des constructions**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

▪ **Façades : matériaux, enduits et ravalement**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

▪ **Couvertures, toitures**

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, ne sont pas autorisées.

Les toitures devront s'inscrire dans un volume à 40° à 50° à partir des façades. Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, garde corps...).

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture (encastrement obligatoire des châssis) et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

**Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la celle de la toiture.

▪ **Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

**Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

**Clôtures**

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50 m excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,50 m de hauteur qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

#### **Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### **▪ Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## Article Uc 12

---

### Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## Article Uc 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissements (dès 5 lots) ou de groupes d'habitation (dès 5 logements), 5 % au minimum de l'emprise du terrain concerné devra être intégré au projet et aménagé en espace libre commun.

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## Article Uc 14

---

### Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

# ZONE

## Ue

La zone Ue est une zone équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées suivant les règles propres aux secteurs de la zone.

### Article Ue 1

---

#### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité publique ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article Ue 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable.

### Article Ue 2

---

#### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat ;
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ne constituant pas une gêne pour le voisinage, nonobstant les dispositions des articles 4 à 14 ;
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent Titre sous réserve des emprises et volumes initiaux dans le cas où ceux-ci ne sont pas autorisés dans la présente zone ;
- en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation de piscines privées (couvertes ou non) et des infrastructures routières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.

## Article Ue 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies, desservant plus de 5 lots, se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## Article Ue 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

- **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux d'électricité et de télécommunications**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Article Ue 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, un terrain devra avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment aux arrêtés du 6 mai 1996. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## Article Ue 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

▪ **Cas général**

Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales sera autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes, en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

▪ **Cas particulier**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

## Article Ue 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règles d'implantation**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

- **Implantations différentes**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## Article Ue 8

---

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## Article Ue 9

---

### Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## Article Ue 10

---

### Hauteur maximale des constructions

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7,00 m.

- **Hauteur différente admise**

Lorsque la construction s'implantera dans une "dent creuse" ou dans la continuité d'un front bâti, une hauteur égale à celle des immeubles riverains pourra être imposée ou autorisée (à 0,50m près).

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Dans les limites de hauteur fixée au paragraphe ci-dessus du présent article, une tolérance de 10% est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

## Article Ue 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### ▪ Aspect extérieur des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### ▪ Façades : matériaux, enduits et ravalement

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

#### ▪ Couvertures, toitures

Sont autorisées :

- les toitures-terrasses partielles ;

Les autres toitures devront s'inscrire dans un volume à 40° à 50° à partir des façades. Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, garde corps...).

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture (encastrement obligatoire des châssis) et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### **Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la celle de la toiture.

## ▪ **Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **Clôtures**

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50 m excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,50 m de hauteur qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

### **Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### **Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## **Article Ue 12**

---

### **Aires de stationnement**

#### ▪ **Normes à respecter**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **- Constructions destinées à l'habitation**

- Logement d'habitation individuelle

Deux places de stationnement par logement aménagé sur la propriété (garage non compris)

- Autres logements

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) de la construction avec au minimum une place par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

#### **- Constructions destinées aux bureaux et aux bâtiments publics**

Il est exigé au minimum une place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

#### **- Constructions destinées au commerce**

- Hôtel et restaurant

Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Une place pour 20 m<sup>2</sup> (SHON) de salle de restaurant

- Autres commerces

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette à usage commercial.

#### **- Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie**

Il est exigé au minimum une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> (SHON).

#### **- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

#### **Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

#### **- Dimensionnement du stationnement**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

#### **- Réglementations spécifiques**

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Les SHON créées par extension se cumulent à partir de la date d'approbation du PLU.

Pour les équipements d'enseignement les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments existants ne créant pas de SHON ou n'augmentant pas le nombre de salles de classe.

Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

Dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements :

- aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> (SHON ≤ 70 m<sup>2</sup>),
- 1 emplacement est exigé si la SHON créée est comprise entre 70 et 150 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup> < SHON ≤ 150 m<sup>2</sup>),
- au-dessus de 150 m<sup>2</sup> de SHON créée : 1 emplacement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de SHON créée.

#### **▪ Solutions alternatives**

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme ;
- soit par la création effective des emplacements manquants sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet, sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération ;
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## Article Ue 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

#### ▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

Lors de la réalisation de lotissements (dès 10 lots) ou de groupes d'habitation (dès 10 logements), 20% au minimum de l'emprise du terrain concerné devra être intégré au projet et aménagé en espace libre commun.

Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

#### ▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

#### **Plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre à haute tige pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

#### **Haies et boisements à conserver**

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°) sont des haies ou espaces boisés qui devront être conservés.

Toutefois, des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

## **Article Ue 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

# ZONE

## Uh

Zone urbaine construite sous forme de hameaux qui ne font pas l'objet de protection particulière pour des raisons de sites, paysages, environnement ou richesse agricole et qui ne sont pas destinées à une urbanisation organisée.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat sont autorisées suivant les règles propres aux secteurs de la zone.

### Article Uh 1

---

#### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- les activités sauf celles visées à l'article Uh 2 ;
- les constructions à usage agricole ;
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions, aires de jeux ou de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement et dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités.
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les mines et les carrières.

### Article Uh 2

---

#### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de la préservation du caractère architectural originel et des dispositions de l'article Uh9 ;
- les constructions et installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes ;
- en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation de piscines privées (couvertes ou non) et des infrastructures routières.

## Article Uh 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

▪ **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous ;

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

▪ **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;

Lorsque les voies, desservant plus de 5 lots, se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## Article Uh 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

▪ **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales ;

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats ;

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés ;

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

▪ **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux de télécommunications et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Article Uh 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment aux arrêtés du 6 mai 1996. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## Article Uh 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

▪ **Cas général**

Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales sera autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes, en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

▪ **Cas particulier**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

## Article Uh 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

- **Règles d'implantation**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

- **Implantations différentes**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## Article Uh 8

---

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article Uh 9

---

### Emprise au sol des constructions

- **Constructions principales**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.

- **Bâtiments annexes**

La surface totale des bâtiments annexes aux habitations n'excèdera pas 50 m<sup>2</sup> (SHON).

## Article Uh 10

---

### Hauteur maximale des constructions

- **Hauteur maximale des constructions**

Le gabarit modulaire maximal à l'égout du toit est fixé R + C.

▪ **Hauteur différente admise**

Lorsque la construction s'implantera dans une "dent creuse" une hauteur égale à celle des immeubles riverains pourra être imposée ou autorisée (à 0,50m près).

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Dans les limites de hauteur fixée au paragraphe ci-dessus du présent article, une tolérance de 10 % est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## **Article Uh 11**

---

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

▪ **Aspect extérieur des constructions**

#### **Aspect général**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

#### **Façades : matériaux, enduits et ravalement**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

#### **Couvertures, toitures**

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, ne sont pas autorisées.

Les toitures devront s'inscrire dans un volume à 40° à 50° à partir des façades. Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, garde corps...).

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture (encastrement obligatoire des châssis) et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **Ouvertures, huisseries**

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la celle de la toiture.

#### ▪ **Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de 2,30 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

### **Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

▪ **Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## Article Uh 12

---

### Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## Article Uh 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

Des plantations pourront être imposées lors de l'implantation de bâtiments à usage d'activité.

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

#### Plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre à haute tige pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

### **Haies et boisements à conserver**

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°) sont des haies ou espaces boisés qui devront être conservés.

Toutefois, des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

## **Article Uh 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

# TITRE 3

## LES ZONES A URBANISER

# ZONE 1AUa

La zone 1AUa est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent s'intégrer aux zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation sans rapport avec la vocation de la zone.

La zone 1AUa est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

## Article 1AUa 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1AUa 2 ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les lotissements à usage principal d'habitation ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés ;
- les terrains aménagés pour le camping ;
- les parcs d'attractions, aires de jeux et de sport ouverts au public.

## Article 1AUa 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site mais soumis à conditions particulières :

- la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'activités et les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des

personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone ;

- si l'assainissement collectif n'est pas encore installé les constructions pourront s'effectuer au coup par coup en bordure de voie équipée lorsqu'elles ne compromettent pas l'accès ni l'aménagement ultérieur à et de l'ensemble de la zone concernée ;

- en bordure d'une voie routière classée "à grande circulation" les constructions, dont l'usage est lié à la voie, réalisées conformément à un plan d'aménagement d'ensemble de cette voie ;

- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux ;

- la construction de bâtiments annexes dans les limites fixées à l'article 1AUa 9 ;

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 4 à 14 ;

- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;

- en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation des infrastructures routières.

## Article 1AUa 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### ▪ Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous ;

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien.

Ces voies répondront à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### ▪ Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;

Lorsque les voies desservant plus de 3 lots se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## Article 1AUa 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### ▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### ▪ Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

#### ▪ Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### ▪ Réseaux de télécommunication et d'électricité

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Article 1AUa 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment aux arrêtés du 6 mai 1996. Ces dispositions devront être prises en compte dans

tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## Article 1AUa 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Cas général**

Les constructions s'implanteront à 15 m minimum de l'alignement de la RD 76 et à 5 m minimum de la RD 275.

- **Cas particulier**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

## Article 1AUa 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règles d'implantation**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.

L'implantation sur une des limites séparatives est autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

- **Implantations différentes**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Nonobstant les dispositions des paragraphes précédents, lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

## Article 1AUa 8

---

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 m.

## Article 1AUa 9

---

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.

## Article 1AUa 10

---

### Hauteur maximale des constructions

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 9 mètres.

- **Hauteur différente admise**

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos, tour de manoeuvre.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

## Article 1AUa 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- **Aspect extérieur des constructions**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

▪ **Façades : matériaux, enduits et enseignes**

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

▪ **Couvertures, toitures**

Sont autorisées les toitures-terrasses, partielles ou totales et les toitures à faible pente.

Les autres toitures devront s'inscrire dans un volume à 45° à partir des façades. Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, garde corps...).

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture (encastrement obligatoire des châssis) et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

▪ **Aménagement des abords des constructions**

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

**Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

**Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,

- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de 2,30 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,

- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton,

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

En particulier, dans la zone 1AUa de Beaulieu, les clôtures devront être traitées dans le souci de maintenir ou de retrouver une visibilité satisfaisante de part et d'autre de la RD 76.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

#### **Locaux et équipements techniques :**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### ▪ **Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## **Article 1AUa 12**

---

### **Aires de stationnement**

#### ▪ **Normes à respecter**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **- Constructions destinées à l'habitation individuelle**

Deux places de stationnement minimum par logement aménagé sur la propriété (garage compris)

#### **- Constructions destinées aux bureaux et aux bâtiments publics:**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

**- Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite.

**- Constructions destinées au commerce:**

Commerces alimentaires :

Une surface de stationnement équivalente à 60% de la S.H.O.N. totale (vente + réserve)

Pour les autres commerces :

Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil.

**- Constructions destinées à d'autres usages:**

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

▪ **Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

**- Dimensionnement du stationnement**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

**- Réglementations spécifiques**

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements (restaurant scolaire, centre de documentation, archives, locaux techniques, logement de fonction,...) ou des entreprises (cafétéria, archives, locaux sociaux, ...).

## **Article 1AUa 13**

---

### **Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

**Plantations**

A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de tout bâtiment, des plantations pourront être imposées afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre à haute tige pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou de plantes arbustives.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche, même incomplète, de 300 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

**Haies et boisements à conserver**

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme sont des haies ou espaces boisés qui devront être conservés.

Toutefois, des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

## **Article 1AUa 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

La valeur maximale du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixée à 0,5.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et installations techniques liées aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

# ZONE 1AUe

La zone 1AUe est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone Ue ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies les règles de construction applicables aux zones 1AUe portées au plan sont celles des zones Ue.

## Article 1AUe 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone Ue.
- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone Ue mais ne satisfaisant pas aux conditions fixées à l'article 1AUe 2 sauf celles prévues à l'article 1AUe 2.

## Article 1AUe 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site conformément à celle de la zone Ue :

- Les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services ;
- L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination ;
- la construction d'annexes, l'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ;
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect des emprises et volumes initiaux ;
- en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation de piscines privées (couvertes ou non) et des infrastructures routières.

## Article 1AUe 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous ;

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;

Lorsque les voies desservant plus de 5 lots ou plus de 5 logements se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## Article 1AUe 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

- **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux de télécommunication et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article 1AUe 5 à article 1AUe 14**

---

Les règles applicables sont celles de la zone **Ue**.

# ZONE 2AU

La zone **2AU** a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle correspond à une zone naturelle où les équipements existants en périphérie n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Ces zones nécessitent une procédure d'urbanisme : modification ou révision du PLU.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible.

## Article 2AU 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- Toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visées à l'article 2AU 2.

## Article 2AU 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines:

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).
- en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable, à l'assainissement ou à l'irrigation et autorisées à ce titre et des infrastructures routières.

## Article 2AU 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous ;

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;

## Article 2AU 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

- **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux de télécommunication et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article 2AU 5 à 2AU 8**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article 2AU 9**

---

### **Emprise au sol des constructions**

▪ **Constructions principales**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

▪ **Bâtiments annexes**

La surface totale des bâtiments annexes aux habitations n'excèdera pas 50 m<sup>2</sup> (SHON).

## **Article 2AU 10**

---

### **Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Toutefois la hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

## **Article 2AU 11 à 2AU 14**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

# TITRE 4 LA ZONE AGRICOLE

# ZONE A

La zone A est exclusivement destinée à la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette protection permettra d'assurer la sauvegarde et le développement et la diversification (défini par l'article L 722-1 du Code Rural) des exploitations agricoles.

## Article A 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article A2 ;
- les lotissements de toute nature ;
- les activités à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
- les terrains de camping et de caravaning, sauf ceux à la ferme.

## Article A 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les restaurations, les extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles, aux activités de diversification agricole ainsi que les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles (l'obligation de présence permanente devra être justifiée au regard de la nature et de l'importance de l'activité exercée);
- les installations classées liées aux activités agricoles ;
- les travaux d'aménagement et de remise en état des autres constructions existantes, au sein d'une exploitation, notamment en vue de la diversification des activités agricoles ;
- la construction d'annexes aux habitations existantes, au sein d'une exploitation, dans la limite fixée à l'article A 9 ;
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre, sous réserve des emprises et hauteurs initiales dans le cas où ceux-ci ne sont pas autorisés dans la présente zone ;

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 4 à 14.

-en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation de piscines privées (couvertes ou non) et des infrastructures routières.

## Article A 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### ▪ Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous ;

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### ▪ Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;

## Article A 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### ▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

Néanmoins, en cas d'éloignement excessif du réseau, l'alimentation par forage équipé de filtres rendant l'eau consommable pourra être autorisée.

#### ▪ Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

▪ **Eaux usées**

L'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

▪ **Réseaux de télécommunications et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Article A 5

---

### Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment aux arrêtés du 6 mai 1996. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## Article A 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront à 5 m minimum de l'alignement des voies.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées en cas d'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou sur un terrain adjacent, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ; il faudra néanmoins exclure de ce cas les bâtiments sensibles des exploitations d'élevage (stabilisation, stockage des aliments et des effluents).

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

## Article A 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Règles d'implantation : lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

Implantations différentes : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Nonobstant les dispositions des paragraphes précédents, lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

## Article A 8

---

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article A 9

---

### Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article A 10

---

### Hauteur maximale des constructions

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 15 m pour le bâti agricole (hors ouvrages spécifiques type silos, cheminées...) et 5 m pour les habitations liées aux exploitations agricoles.

- **Hauteur différente admise**

Lorsque la construction s'implantera dans une "dent creuse" une hauteur égale à celle des immeubles riverains pourra être imposée ou autorisée (à 0,50m près).

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## **Article A 11**

---

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## **Article A 12**

---

### **Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **Article A 13**

---

### **Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les espaces libres, les espaces de stationnement autour des constructions seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au Titre 6 du présent règlement.

## **Article A 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**TITRE 5**  
**LES ZONES NATURELLES ET**  
**FORESTIERES**

# ZONE

## Na

La zone Na est un espace naturel constitué d'un paysage sensible à usage d'activité, où se trouvent certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone d'activité ou en zone urbaine.

On y trouve un secteur délimité où la nature du sous sol donne vocation à son exploitation. La recherche minière, les mines et les carrières y sont autorisées ainsi que les constructions et installations annexes directement liées et nécessaires à leur exploitation.

On y trouve également un secteur **Naf** réservé au maintien, à la mise aux normes et à la modernisation de l'activité de récupération de métaux existante.

### Article Na 1

---

#### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article Na2.

### Article Na 2

---

#### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'extension de carrières à condition que leur mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation des terrains ;
- les constructions et installations annexes directement liées et nécessaires à leur exploitation ;
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) et ne constituant pas une gêne pour l'environnement.

Dans le secteur **Naf** sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- le maintien, la mise aux normes et la modernisation de l'activité de récupération de métaux existante, dans une optique de retour des terrains à l'état naturel ;
- les constructions et installations annexes directement liées et nécessaires à son exploitation ;
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) et ne constituant pas une gêne pour l'environnement.

## Article Na 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous ;

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

## Article Na 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### ▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### ▪ Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

#### ▪ Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux de télécommunication et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article Na 5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment aux arrêtés du 6 mai 1996. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **Article Na 6**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront à 5 m minimum de l'alignement des voies.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

## **Article Na 7**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## **Article Na 8**

---

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article Na 9**

---

### **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article Na 10**

---

### **Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières, sauf en zone **Naf** où la hauteur des constructions devra être fixée en fonction de l'insertion dans le site avec un maximum de 6 m à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## **Article Na 11**

---

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## **Article Na 12**

---

### **Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article Na 13**

---

### **Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

## **Article Na 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

# ZONE

## Nh

Zones naturelles construites sous la forme de hameaux ou d'habitat dispersé qui ne font pas l'objet de protection particulière pour des raisons de sites, de paysage ou d'environnement.

Elle comprend un secteur **Nha** situé à proximité de bâtiments agricoles en activité.

### Article Nh 1

---

#### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites:

- les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article Nh2 ;
- les lotissements et ensembles d'habitations groupées ou collectives ;
- les constructions à usage agricole ;
- les activités sauf celles visées à l'article Nh 2 ;
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attractions, aires de jeux ou de sports ouvertes au public ;
- les aires de stationnement et dépôts de véhicules > 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article Nh 2 ;
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les mines et les carrières.

### Article Nh 2

---

#### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées, sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :

- l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination ainsi que les extensions limitées sur le bâtiment principal (sans changement de destination et sans restreindre la distance aux bâtiments d'exploitation en zone **Nha**), sous réserve de la préservation du caractère architectural originel et de l'article Nh 9 ;
- la construction d'un ou plusieurs garage(s) dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> (SHON) et sous réserve de l'article Nh 9 ;
- la construction d'annexes aux habitations autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) dans la limite de 12 m<sup>2</sup> (SHON) et sous réserve de l'article Nh 9 ;
- la construction d'un abri pour animaux sur un terrain nu dans un autre cadre qu'agricole par unité foncière dans la limite fixée à l'article Nh 9 ;

- les constructions et installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes ;
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ne constituant pas une gêne pour le voisinage ;
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent Titre sous réserve des emprises et volumes initiaux ;
- en dehors des zones humides répertoriées en annexe, les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de constructions admises dans la présente zone et de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie, à l'adduction en eau potable ou à l'irrigation et autorisées à ce titre ainsi que pour la réalisation de piscines privées (couvertes ou non) et des infrastructures routières.

## Article Nh 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous ;

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;

## Article Nh 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

▪ **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

▪ **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux de télécommunication et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article Nh 5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour occuper ou utiliser un terrain, non desservi par l'assainissement collectif, il devra avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment aux arrêtés du 6 mai 1996. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## Article Nh 6

---

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Cas général**

Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales sera autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes, en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- **Cas particulier**

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

## Article Nh 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

- **Règles d'implantation**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

- **Implantations différentes**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Nonobstant les dispositions des paragraphes précédents, lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

## Article Nh 8

---

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## Article Nh 9

---

### Emprise au sol des constructions

La surface totale des extensions et des bâtiments annexes aux habitations, y compris les existants, n'excédera pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La construction d'un abri pour animaux sur un terrain nu est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.

## Article Nh 10

---

### Hauteur maximale des constructions

#### ▪ Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 m pour le bâtiment principal et à 3,50 m pour les annexes.

#### ▪ Hauteur différente admise

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux extensions des bâtiments existants ainsi qu'aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## Article Nh 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## Article Nh 12

---

### Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

## Article Nh 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

#### **Plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

#### **Haies et boisements à conserver**

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°) sont des haies ou espaces boisés qui devront être conservés.

Toutefois, des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure (excepté la création d'aires de stationnement) ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

## Article Nh 14

---

### Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

# ZONE Npb

La vocation de la zone Npb est la protection de la nature et des sites.

La zone Npb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

## Article Npb 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article Npb 2 et en particulier :

- les constructions et utilisations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article Npb 2 ;
- les activités agricoles soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les lotissements de toute nature et les habitations groupées ou collectives ;
- les utilisations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article Npb 2 ;
- les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur hauteur ;
- le stationnement de caravanes même pendant moins de trois mois ;
- l'ouverture d'excavations (carrières, mines à ciel ouvert ou souterraines,...) sauf celles indiquées à l'article Npb 2 ;
- le comblement d'excavations, de puits ou de forage sans précaution particulière. Cette opération devra respecter les préconisations techniques en vigueur (utilisation de matériaux inertes) ;
- la création de camping ;
- les aires de loisirs ;
- la création de plans d'eau sauf celle indiquée à l'article Npb 2 ;
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ;
- Les dépôts d'ordures ménagères et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement (immondices, détritiques, produits radioactifs, matériels réformés, carcasses de véhicules...) et dans le cas de dépôts à caractère permanent ou de longue durée (> 1 mois) ;
- les dépôts non aménagés de fumiers et de matières fermentescibles destinés à la fertilisation des sols ;
- les dépôts non aménagés de produits fertilisants et de produits phytosanitaires ;
- la suppression des talus et des haies.

## Article Npb 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- La construction de bâtiments ou installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à leur bon fonctionnement qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant, sans qu'il soit possible de créer une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- la construction d'un abri pour animaux sur un terrain nu dans un autre cadre qu'agricole par unité foncière dans la limite fixée à l'article Npb 9 ;
- Les installations et les équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) dès lors que leur implantation dans la zone est rendue nécessaire par des contraintes techniques ;

## Article Npb 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

#### Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous ;

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

## Article Npb 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

#### ▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

▪ **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

▪ **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux de télécommunication et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article Npb 5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment aux arrêtés du 6 mai 1996. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **Article Npb 6**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront à 5 m minimum de l'alignement des voies.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

## **Article Npb 7**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## **Article Npb 8**

---

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article Npb 9**

---

### **Emprise au sol des constructions**

#### **- Constructions principales et bâtiments à usage agricole**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **- Bâtiments annexes**

L'emprise au sol d'un abri pour animaux sur terrain nu par unité foncière est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

## **Article Npb 10**

---

### **Hauteur maximale des constructions**

Dans tous les cas, la hauteur des constructions devra être fixée en fonction de l'insertion dans le site avec un maximum de 6 m à l'égout du toit, exemption faite des abris de jardin et pour animaux dont la hauteur maximale est fixée à 3,50 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## **Article Npb 11**

---

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## **Article Npb 12**

---

### **Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article Npb 13**

---

### **Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

## **Article Npb 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

# ZONE

## Npl

La zone Npl est un espace naturel pouvant recevoir, sous réserve d'intégration dans l'environnement, des installations sportives, des activités de loisirs, de détente et de plein air, de maîtrise d'ouvrage communale.

### Article Npl 1

---

#### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol sans rapport avec la vocation de la zone ou non prévues à l'article Npl 2.

### Article Npl 2

---

#### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

- les aires de jeux et de sports, ainsi que les bâtiments liés à la pratique du sport ;
- les équipements de loisirs et de détente et constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aire de stationnement...) ;
- l'aménagement de terrains de campings de moins de 50 emplacements sans habitations légères de loisirs ainsi que les bâtiments destinés aux services communs de ces installations ;
- l'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ne constituant pas une gêne pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- les aires naturelles de stationnement, sans aménagement lourd, nécessaires à la pratique de l'activité de loisir et sous réserve d'une insertion à l'environnement.

## Article Npl 3

---

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

▪ **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous ;

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

▪ **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;

## Article Npl 4

---

### Desserte des terrains par les réseaux

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

▪ **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

▪ **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les arrêtés du 6 mai 1996.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

▪ **Réseaux de télécommunication et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article Npl 5**

---

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et notamment aux arrêtés du 6 mai 1996. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain.

## **Article Npl 6**

---

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront à 5 m minimum de l'alignement des voies.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées en cas d'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain.

De plus toute construction devra s'assurer de respecter une hauteur de première dalle supérieure au niveau du ruissellement de la voirie. Tout aménagement situé en dessous de ce niveau devra se protéger contre l'invasion des eaux pluviales et / ou s'équiper de moyens d'assèchement adéquats.

## Article Npl 7

---

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

- **Règles d'implantation**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

- **Implantations différentes**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Nonobstant les dispositions des paragraphes précédents, lorsque figure au règlement graphique une marge de recul ou un alignement imposé, ils devront être respectés.

## Article Npl 8

---

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## Article Npl 9

---

### Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article Npl 10

---

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 10 m.

## Article Npl 11

---

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## Article Npl 12

---

### Aires de stationnement

Les aires naturelles de stationnement, sans aménagement lourd, des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations devront être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## Article Npl 13

---

### Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et à l'usage des terrains.

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de jeux et de loisirs**

Sans objet.

▪ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

**Plantations**

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre minimum pour 4 emplacements de stationnement. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre minimum par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

**Haies et boisements à conserver**

Les plantations existantes sur les terrains de camping et de caravanage seront sauvegardées.

## **Article N<sup>pl</sup> 14**

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**TITRE 6**  
**ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE EBC 1

---

### Dispositions générales

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

## ARTICLE EBC 2

---

### Dispositions applicables aux espaces boisés classés

**La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.**

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

**Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2ème alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3ème alinéa de celui-ci.**

# TITRE 7 EMPLACEMENTS RESERVES

## ARTICLE ER 1

---

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. L'annexe spécifique donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE ER 2

---

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'Urbanisme.

•Le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.