

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de Briatexte

## 4.1- Règlement d'Urbanisme



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du 27 mai 2014

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>3</b>
<b>ZONES URBAINES .....</b>	<b>4</b>
CHAPITRE I - ZONE U1 .....	5
CHAPITRE II - ZONE U2.....	14
CHAPITRE III - ZONE U3.....	23
CHAPITRE V - ZONE UE .....	31
CHAPITRE IV - ZONE UX.....	36
<b>ZONES A URBANISER .....</b>	<b>43</b>
CHAPITRE VI - ZONE AU .....	44
CHAPITRE IV - ZONE AUx .....	54
<b>ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>61</b>
CHAPITRE IX - ZONE A.....	62
<b>ZONES NATURELLES.....</b>	<b>72</b>
CHAPITRE X- ZONE N .....	73

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## Zones Urbaines

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

<b>DENOMINATION</b>	<b>VOCATION</b>
<b>U1</b>	<i>Partie la plus ancienne et la plus dense du bourg et des hameaux</i>
<b>U2</b>	<i>Extensions urbaines du bourg et des hameaux</i>
<b>U3</b>	<i>Extensions urbaines diffuses</i>
<b>UE</b>	<i>Secteurs à vocation d'équipements</i>
<b>UX</b>	<i>Secteurs à vocation économique</i>

## CHAPITRE I - ZONE U1

### ARTICLE U1 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1:

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que se soit
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles, autres que ceux mentionnés à l'article 2
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

### ARTICLE U1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L'extension des bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocity du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone U1

## ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- 5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton bitumeux,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

## ARTICLE U1- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

#### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

### 2. Assainissement

#### ***Eaux pluviales***

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte et le stockage des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et

leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

### **Eaux usées**

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

### 3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## **ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.



## ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Une adaptation mineure de ces règles sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## ARTICLE U1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE U1- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions limitrophes.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière (R+2 voire R+2+ combles).

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la mixité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

## ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont proscrites.

### 1) Volumétrie, façade

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

### 2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures végétalisées ou toits terrasses ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront limités à un tiers de la superficie de la toiture.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles ou en harmonie avec l'environnement.

La tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures. Elle sera de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.

### 3) Façades

#### *Proportions générales, équilibre :*

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

*Proportions des ouvertures :*

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité.

*Matériaux et couleurs :*

(Nb : Se reporter aux annexes du rapport de présentation pour prise en compte du nuancier du CAUE)

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastel seront privilégiées.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

*Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.
- Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- La hauteur des murs de clôtures doit être de 0,40 mètre au minimum et limitée à 1,20 mètre en façade sur rue et à 1,50 mètre sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures (hors pilier de portail) est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

6) Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de la protection du patrimoine et des paysages :

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de la protection du patrimoine et des paysages doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Réfection souhaitable des enduits des éléments repérés
- Modifications des ouvertures à éviter
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.

## ARTICLE U1- 12 - STATIONNEMENT

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m<sup>2</sup>, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<i>En habitations individuelles</i>	1 place minimum
<i>En habitat collectif</i>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<i>Commerces, services, bureaux</i>	1 place maximum pour 20 m <sup>2</sup> surface de plancher

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, 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 de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

#### **ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

*(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)*

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

#### **Cas particulier des constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de la protection du patrimoine et des paysages :**

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

#### **ARTICLE U1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

#### **ARTICLE U1- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

---

**ARTICLE U1- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE U2

### ARTICLE U2- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

### ARTICLE U2- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- 5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton bitumeux,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

## ARTICLE U2- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

### 2. Assainissement

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte et le stockage des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

#### **Eaux usées**

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.



### 3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

---

#### ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet

---

#### ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

**Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 35 m minimum de part et d'autre de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

**Dans les autres cas :**

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans une bande de 0 à 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Lorsqu'une première construction est édifée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup> pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE U2- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## **ARTICLE U2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE U2- 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 % si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la mixité.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE U2- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1 voire R + 1 + combles). Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la mixité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, ...) sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

### 1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

### 2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures végétalisées ou toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devra être en harmonie avec le bâti environnant existant.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines

### 3) Façades

#### *Proportions générales, équilibre :*

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

#### *Proportions des ouvertures :*

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

#### *Matériaux et couleurs :*

(Nb : Se reporter aux annexes du rapport de présentation pour prise en compte du nuancier du CAUE)

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastels seront privilégiées.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

#### *Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

#### 4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

#### 5) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

### ARTICLE U2- 12 - STATIONNEMENT

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m<sup>2</sup>, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<i>En habitations individuelles</i>	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<i>En habitat collectif</i>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<i>Commerces, artisanat, bureaux</i>	1 place maximum pour 20 m <sup>2</sup> surface de plancher
<i>Hôtels, restaurants</i>	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants)

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, 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 de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

## ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

*(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)*

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

## ARTICLE U2- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

---

**ARTICLE U2- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE U2- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE III - ZONE U3

### ARTICLE U3- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U3:

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences mobile de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage commercial,
- Les hôtels, résidences hôtelières ou restaurants,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>

### ARTICLE U3- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.



---

### ARTICLE U3 3 - ACCES ET VOIRIE

---

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- 5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton bitumeux,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

---

### ARTICLE U3- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 1. Alimentation en eau potable

##### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

#### 2. Assainissement

##### ***Eaux pluviales***

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte et le stockage des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

### **Eaux usées**

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

## 3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## **ARTICLE U3 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE U3 - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 35 m minimum de part et d'autre de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

**Dans les autres cas :**

La façade principale de la construction sera implantée dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport de la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible dès lors que cette extension ne réduit pas la distance comprise entre la façade de la construction et la limite de l'emprise publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

#### **ARTICLE U3- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. La distance comptée entre l'aplomb de la construction et les limites séparatives ne sera pas inférieur à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Seuls les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

#### **ARTICLE U3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE U3- 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la mixité.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

## ARTICLE U3- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit (R + 1, voire R+1+c). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension dans la continuité d'une construction existante construite de façon régulière afin de faciliter l'intégration architecturale de ladite extension.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la mixité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, ...) sont proscrites.

### 1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

### 1) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

La tuile d'aspect canal rouge brun est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec le bâti existant.

## 2) Façades

*Proportions générales, équilibre :*

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

*Matériaux et couleurs :*

*(Nb : Se reporter aux annexes du rapport de présentation pour prise en compte du nuancier du CAUE)*

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.

Les teintes pastel seront privilégiées.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

*Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades et de toutes références architecturales extérieures à la région).

## 3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble de la zone U3, les clôtures seront idéalement constituées de grilles ou grillages, éventuellement doublés d'une haie végétale, d'essences variées.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et à 1 mètre sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à clair-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

#### 4) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

### ARTICLE U3- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations projetées. Il doit être adapté à l'opération et être assuré en dehors des voies publiques.

### ARTICLE U3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

*(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)*

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

### ARTICLE U3- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

### ARTICLE U3- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

---

**ARTICLE U3- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE V - ZONE UE

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumis à autorisation ICPE,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les résidences hôtelières et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.

### ARTICLE UE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone UE

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

### ARTICLE UE- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.



---

## ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 1. Alimentation

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

### 2. Assainissement

#### **Eaux pluviales**

La collecte et le stockage des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

#### **Eaux usées**

Dans l'ensemble de la zone UE quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

### 3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

---

**ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet

---

**ARTICLE UE- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

**Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 35 m minimum de part et d'autre de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

---

**ARTICLE UE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D >$  ou égal à 3 mètres minimum).

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

---

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

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (de type label « haute qualité environnementale » (HQE®), bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

## ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

## ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

*(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)*

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

**Cas particulier des éléments végétaux (arbre remarquable) existants faisant l'objet d'une protection au titre de la protection du patrimoine et des paysages :**

Les éléments repérés ne devront pas être supprimés sauf pour des raisons relevant uniquement de la sécurité des biens et des personnes. »

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

Sans objet

**ARTICLE UE- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UE- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE IV - ZONE UX

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

- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,

### ARTICLE UX- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Dans la zone UX, tous secteurs confondus :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

#### **Dans la zone UX, hors secteurs UXa :**

- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

#### **Dans le seul secteur UXa :**

- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles (hors activités ICPE du régime de l'enregistrement ou du régime de l'autorisation) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

## ARTICLE UX- 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### 2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.

Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

## ARTICLE UX- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2) Assainissement

#### **Eaux usées**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

### **Eaux résiduaires industrielles :**

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### 3) Gestion des eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte et le stockage des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

### 4. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## **ARTICLE UX- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE UX- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 35 m minimum de part et d'autre de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

#### **ARTICLE UX- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

#### **ARTICLE UX- 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain. Les aires de stationnement et de manœuvre ainsi que l'emprise de la construction proprement dite sont intégrées au calcul de l'emprise au sol au sens du présent article Ux9.



## ARTICLE UX- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière ou à l'acrotère du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## ARTICLE UX- 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1) Dispositions générales :

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

### 2) Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

### 3) Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

### 4) Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être

surmontés de grilles ou de dispositifs à clair-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

5) 1. Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

6) Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

## ARTICLE UX- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base des ratios suivants :

	Nombre d'emplacements
Activités artisanales ou industrielles	1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un nombre adapté au nombre d'emplois
Bureaux ou similaires	4 places pour 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités commerciales	Surface de stationnement au maximum égale à la surface de vente, idéalement organisé en structure (sur plusieurs niveaux) dès lors que la surface commerciale dépasse 500 m <sup>2</sup>
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants)

## ARTICLE UX- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

*(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)*

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2,2 mètres sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

---

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

---

Sans objet

---

**ARTICLE UX- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UX- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

---

## Zones à urbaniser

---

*Les zones à urbaniser sont indiquées « AU... ». Elles comprennent les chapitres suivants :*

<b><i>DENOMINATION</i></b>	<b><i>VOCATION</i></b>
<b><i>AU</i></b>	<i>extension à des fins d'habitat</i>
<b><i>AUx</i></b>	<i>extensions futures à vocation d'activités</i>

## CHAPITRE VI - ZONE AU

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

#### **Dans l'ensemble des secteurs AU :**

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les dépôts de toute nature
- Les bâtiments agricoles
- Les commerces et entrepôts de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m<sup>2</sup>.

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

Dans l'ensemble de la zone AU, tous secteurs confondus (AUa, AUb, AUc)

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- La réalisation de constructions nouvelles, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement et de programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

**Dans le seul secteur AUb**

Au sens de l'article L123-2 alinéa b du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 100 % du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Dans le seul secteur AUc**

Au sens de l'article L123-1-5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération devra consacrer 50 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Pour l'ensemble des zones AU, tous secteurs confondus :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur la RD631 est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de :

- ➡ 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- ➡ 5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton bitumeux,...). Elles intégreront en supplément dimensionnel par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie). Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Dans l'ensemble des secteurs AU :**

#### 1. Alimentation

##### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

##### ***Eaux pluviales***

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La collecte et le stockage des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

##### ***Eaux usées***

Dans les zones AU, quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

#### 3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE AU- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

**Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 35 m minimum de part et d'autre de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

**Dans les autres cas :**

**Dans les secteurs présentant une densité de 75 à 100 logements par hectare (petit collectif)**

Les constructions doivent s'implanter au plus près de l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

La façade de la construction doit être implantée soit à l'alignement, soit dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

**Dans les secteurs présentant une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire, mitoyen)**

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de 0 à 7 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

**Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)**

La façade principale des constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport de la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

**Dans l'ensemble des secteurs AU :**

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.



Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

#### **ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Dans l'ensemble des secteurs AU**

Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain présente une largeur entre 10 et 20 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Si la façade du terrain est supérieure à 20 m, une implantation est possible en retrait des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

**Dans l'ensemble des secteurs AU :**

L'emprise au sol des constructions est définie en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne pourra pas excéder :

- 70 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 75 à 100 logements par hectare (petit collectif)
- 50 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire)
- 40 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel)

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la mixité.

**ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions limitrophes.

**Dans les secteurs présentant une densité de 75 à 100 logements par hectare (petit collectif)**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux (R+2+combles)

**Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 ou 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire et habitat pavillonnaire)**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux (R+1).

**Dans l'ensemble des secteurs AU**

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, si la commune a approuvé ces dispositions favorisant la mixité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) sont prosrites.

### 1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

### 2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

### 3) Façades

*Proportions générales, équilibre :*

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

*Matériaux et couleurs :*

*(Nb : Se reporter aux annexes du rapport de présentation pour prise en compte du nuancier du CAUE)*

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.

Les teintes pastels seront privilégiées.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

*Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et si possible rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références architecturales extérieures à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Dans les secteurs d'une densité supérieure à 20 logements /hectare, les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et enduites de teintes identiques aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble des secteurs AU, la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Ils pourront être surmontés de dispositifs à clair-voie mais la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans les secteurs d'habitat pavillonnaire (densité inférieure à 12 logements/hectare)

5) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

---

## ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

---

**Dans l'ensemble des secteurs AU**

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Les ratios suivant devront être respectés :

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par logement + 1 par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par logement + 1 par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces, bureaux	1 place maximum pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants)

Au-delà de ces ratios, une place en accès libre par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être créée dans les opérations d'aménagement de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, 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 de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

## ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### **Dans l'ensemble des secteurs AU**

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

*(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)*

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface libre dans le secteur de densité supérieur à 20 logement/hectare
- d'un arbre de haute tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface libre dans les autres secteurs

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, une attention sera portée à la qualité des espaces publics (aménagement de placettes, aires de jeu,...).

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

---

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

---

Sans objet

---

#### **ARTICLE AU- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE AU- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

## CHAPITRE IV - ZONE AUx

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

- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article AUx-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,

### ARTICLE AUx- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- La réalisation de constructions nouvelles, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AUx, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement et de programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- Les installations à usage d'activités artisanales sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

## ARTICLE AUx- 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### 2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.

Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

## ARTICLE AUx- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2) Assainissement

#### **Eaux usées**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.



Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

#### **Eaux résiduaires industrielles :**

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### 3) Gestion des Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte et le stockage des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface au sol.

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

### 4. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

---

## ARTICLE AUx- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet

---

## ARTICLE AUx- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

**Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 35 m minimum de part et d'autre de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

**Dans les autres cas,** les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

---

## ARTICLE AUx- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

---

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

---

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

---

## ARTICLE AUx- 9 - EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain. Les aires de stationnement et de manœuvre ainsi que l'emprise de la construction proprement dite sont intégrées au calcul de l'emprise au sol au sens du présent article AUx9.

## ARTICLE AUx- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière ou à l'acrotère du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

## ARTICLE AUx- 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1) Dispositions générales :

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

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

### 2) Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité.

### 3) Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

### 4) Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

#### 5) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés, uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace à usage public

#### 6) Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

### ARTICLE AUx- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base des ratios suivants :

	Nombre d'emplacements
Activités artisanales ou industrielles	1 place maximum pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### ARTICLE AUx- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

*(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)*

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2,2 mètres sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

---

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

---

Sans objet

---

**ARTICLE AUX- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE AUX- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensembles, les bâtiments d'activités devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

## Zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées « A... ».

<b>DENOMINATION</b>	<b>VOCATION</b>
<b>A</b>	<i>Zones a vocation agricoles</i>
<b>Ap</b>	<i>Secteurs agricoles d'intérêt paysager</i>
<b>A1</b>	<i>Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles</i>
<b>A3</b>	<i>Secteurs d'activités artisanales (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles</i>

## CHAPITRE IX - ZONE A

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2

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

#### **Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus (A, Ap, A1, A3)**

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone agricole.

#### **Dans toute la zone A et hors secteurs Ap, A1, A3 :**

A condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les annexes à l'habitation sont autorisées et limitées à une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> (hors piscines). Elles devront être implantées à une distance de 30 m maximum par rapport à la construction principale.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que l'emprise au sol soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré

- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - ⇒ l'habitat,
  - ⇒ L'hébergement hotelier (gîtes,...) ;
  - ⇒ L'artisanat

#### **Dans les secteurs Ap :**

A condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que l'emprise au sol soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

#### **Dans les secteurs A1 :**

- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - ⇒ l'habitat,
  - ⇒ L'hébergement hotelier (gîtes,...) ;
  - ⇒ L'artisanat
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement. La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles devront être implantées à une distance de 30 m maximum par rapport à la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

#### **Dans les secteurs A3 :**

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement. La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles devront être implantées à une distance de 30 m maximum par rapport à la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - ⇒ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - ⇒ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- La création de nouvelles constructions nécessaires à l'activité existantes, l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition :
  - ⇒ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - ⇒ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.



### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1, à savoir sur la RD 631

Le regroupement des accès sera favorisé sur les autres routes départementales, notamment les RD15, RD14 et RD147. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation

##### *Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

#### 2) Assainissement

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

##### *Eaux usées*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

### 3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

---

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet

---

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

---

**Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 35 m minimum de part et d'autre de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales
- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

---

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### **Dans l'ensemble de la zone A**

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

### **Dans la zone A (hors secteurs Ap, A1, A3) :**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

**Dans les secteurs A1:**

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

**Dans les secteurs A3 :**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.

**Dans les secteurs Ap :**

Sans objet

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans les secteurs A et Ap (hors secteurs A1, A3) :**

Non réglementé.

**Dans les seuls secteurs A1 et A3 :**

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

**Dans les seuls secteurs A :**

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 12 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 6 m à la sablière du toit pour les constructions à usage d'habitation.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

**Dans les seuls secteurs Ap :**

Sans objet

**Dans les seuls secteurs A1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 3 mètres à la sablière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

**Dans les seuls secteurs A3 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 3 mètres à la sablière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

---

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus :**

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de la protection du patrimoine et des paysages doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Réfection souhaitable des enduits des éléments repérés
- Modifications des ouvertures à éviter
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

**Dans la zone A (hors secteurs, A1, A3, Ap) :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.

Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de haut, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les toitures fibro-ciment de teinte ocre rouge ou les bacs acier teintés en harmonie avec les façades sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Le bardage métallique en façade des bâtiments sera de teinte proche du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc.). Les teintes claires sont à proscrire. Toute couleur claire est interdite et l'aspect mat soutenu sera privilégié.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

**Dans les secteurs Ap :**

Sans Objet

**Dans les secteurs A1:**

*L'expression architecturale*

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

- 1) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

*Matériaux :*

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

*Éléments de toiture :*

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.

2) Façades

*Matériaux et couleurs :*

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

*Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

**Dans les secteurs A3 :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bâtiments d'activités devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à l'activité artisanale.

Les toitures des constructions à usage d'activités artisanales devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

---

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

---

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

### **Dans la zone A et hors secteurs Ap, A1, A3 :**

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont prosrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants.

*(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)*

### **Dans les secteurs Ap :**

Sans Objet

### **Dans les secteurs A1 et A3 :**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

### **Dans la zone A tous secteurs confondus :**

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés au titre de la protection du patrimoine et des paysages :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

---

## ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

---

Sans objet

---

## ARTICLE A-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Non règlementé.

---

**ARTICLE A-16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.



## Zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

<b>DENOMINATION</b>	<b>VOCATION</b>
<b>N</b>	<i>Zone naturelle à préserver</i>
<b>N1</b>	<i>Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes</i>
<b>N5</b>	<i>Zone prévue pour la création d'une station d'épuration</i>
<b>N6</b>	<i>Zone dédiée aux équipements publics isolés en zone N (édifice religieux, cimetière,...)</i>
<b>N7</b>	<i>Zone dédiée aux jardins familiaux</i>

## CHAPITRE X- ZONE N

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

#### **Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus (N, N1, N5, N6 et N7)**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone naturelle.

#### **Dans les secteurs N1**

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement. La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles devront être implantées à une distance de 30 m maximum par rapport à la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

**Dans les secteurs N5 :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration

**Dans les secteurs N6 :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics

**Dans les secteurs N7 :**

- Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » par parcelle
- Les constructions d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec la nature du site.

---

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1, à savoir sur la RD 631

Le regroupement des accès sera favorisé sur les autres routes départementales, notamment les RD15, RD14 et RD147. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

---

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**Dans les secteurs N et N7 :**

Sans objet.

**Dans les secteurs N1, N5 et N6 :**

1) Alimentation

*En eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2) Assainissement

*Eaux pluviales*

La collecte et le stockage des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Les eaux de toitures doivent être évacuées dans le réseau collectif.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

#### *Eaux usées*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

### 3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

---

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet

---

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

---

### **Dans les secteurs N :**

Sans objet.

### **Dans les secteurs N1 :**

#### **Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 35 m minimum de part et d'autre de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales
- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

**Dans les secteurs N5, N6 et N7 :**

**Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 35 m minimum de part et d'autre de la RD 631
- 15 m minimum de l'axe ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres, pour les autres routes départementales

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées : en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

---

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus :**

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

**Dans les secteurs N :**

Sans objet.

**Dans les secteurs N1:**

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

**Dans les secteurs N5, N6 :**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

**Dans les secteurs N7:**

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou idéalement en limite de fond de parcelle.

---

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

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

**Dans les secteurs N, N5, N6 :**

Non réglementé.

**Dans les secteurs N1 :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

**Dans les secteurs N7 :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 9 m<sup>2</sup> par jardin « individuel ».

---

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dans les secteurs N :**

Non réglementé

**Dans les secteurs N1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

**Dans les secteurs N5, N6, N7 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à la sablière du toit

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

---

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### **Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :**

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de la protection du patrimoine et des paysages doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Réfection souhaitable des enduits des éléments repérés
- Modifications des ouvertures à éviter
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

### **Dans les secteurs N, N5, N7 :**

Non règlementé

### **Dans les secteurs N1 et N6 :**

#### *L'expression architecturale*

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

- 1) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

#### *Matériaux :*

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

#### *Éléments de toiture :*

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.

## 2) Façades

### *Matériaux et couleurs :*

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

### *Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

## 3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives et pourront être surmontées d'un dispositif à claire-voie. Toutefois, la hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,5 mètres sur voie et 1,80 mètres en limite séparative.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

*(Voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation)*

### **Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés au titre de la protection du patrimoine et des paysages:**

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

## ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet



---

**ARTICLE N-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE N-16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.