



# Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de BLACÉ



Modification n° 5

## **04. Règlement** en vue de remplacer le Règlement opposable

Vu pour être annexé  
à la délibération d'approbation  
en date du 29 mars 2018.

Le Président,  
Daniel FAURITE



# Sommaire

## **Les titres**

<b>Titre 1</b> – Dispositions générales	<b>Page 2</b>
<b>Titre 2</b> - Dispositions applicables aux zones Urbaines « dites zones U »	<b>Page 10</b>
- Zone <b>UA</b>	Page 11
- Zone <b>UM</b>	Page 23
<b>Titre 3</b> - Dispositions applicables aux zones à urbaniser « dites zones AU »	<b>Page 35</b>
- Zone <b>AUm</b>	Page 36
- Zone <b>AUi</b>	Page 48
<b>Titre 4</b> - Dispositions applicables aux zones agricoles « dites zones A »	<b>Page 58</b>
<b>Titre 5</b> – Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières dites « zones N »	<b>Page 67</b>
<b>Titre 6</b> - Aspect extérieur des constructions – Aménagement de leurs abords Prescriptions de protections- Article 11 commun à l'ensemble des zones naturelles et agricoles	<b>Page 76</b>
<b>Titre 7</b> - Dispositions applicables à des zones exposées à des risques naturels importants	<b>Page 81</b>
- Zone <b>Ur</b>	Page 82
- Zone <b>Ar</b>	Page 90
- Zone <b>Nr</b>	Page 97
<b>Titre 8</b> - Définitions	<b>Page 105</b>

# Titre 1 - Dispositions Générales

---

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R. 123.4 à R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision.

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Blacé.

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

---

1 - Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

**Art. R. 111-2 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

**Art. R. 111-4 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques <sup>(1)</sup>.*

**Art. R. 111-26 :** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**Art. R. 111-27 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

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

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

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

### **Article 3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

---

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

#### **Art. \*R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Art. \*R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **Art. \*R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

#### **Art. \*R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4\*. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut :**

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

**Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières** et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) des constructions ;
- b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime

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

---

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

- les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux,
- d'entrepôts,
- agricole,
- de stationnement,
- d'annexes,
- de piscines,

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

- les clôtures et les murs de soutènement

- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## **Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
  - a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
  - b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
  - c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
  - d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
  - e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
  - f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
  - g. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

## **Article 6 - DEFINITIONS**

---

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

**Les astérisques** figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.



## Article 7 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE GEOLOGIQUE

---

Une étude de sol a été réalisée par le bureau d'études Hydrogéotechnique Sud Est. Elle est annexée au présent PLU.

Le territoire communal est divisé en **4 zones** :

- **La zone verte**,
- **La zone bleue** comprenant un secteur avec limitation sur les piscines et un secteur avec limitation sur les remblais,
- **La zone orange** comprenant un secteur avec limitation sur les plantations
- **La zone grise** qui n'a donné lieu à aucune étude géologique à l'intérieure de laquelle tout projet de construction et d'extension est interdit.

Le numéro des secteurs renvoie à l'étude géologique élaborée par le bureau Hydrogéotechnique.

### 7-1 La zone verte

La zone verte comprend les lieux dits suivants :

- secteur 2 : Le Gay
- secteur 7 : Le Gonnu, zone Nr,
- secteur 8 : Le Gonnu,
- secteur 10 : La croix de Fer
- secteur 11 : Les maisons neuves
- secteur 13 : Le Roux/ Le Savigny
- secteur 14 : Le bourg, sauf le tènement en partie Ouest,
- secteur 15 : Champrenard
- secteur 16 : Les Fontaines
- secteur 17 : Montjoly
- secteur 19 : Les Coutances
- secteur 20 : Chevrières
- secteur 21 : Maison isolée sur la parcelle 1014
- secteur 22 : Charpenay.

Il s'agit d'une zone qui ne présente pas d'instabilité particulière. Les projets de constructions et d'extensions ne sont pas assujettis à des restrictions particulières.

### 7-2 La zone Bleue

Cette zone comprend un secteur au regard de l'interdiction des remblais et un secteur au regard de limitation sur les piscines.

La zone bleue comprend le lieu dit suivant :

- secteur 1 : Les Etuiles

Pour les constructions nouvelles et les extensions, il y a lieu :

- de limiter les amplitudes de terrassement à 2.00 m en déblais et en remblais,
- de prévoir des mesures de gestion des eaux (captage des venues d'eau, remblais posés sur base drainante)
- de limiter les pentes de talus provisoire et définitif à 3H/2V hors présence d'eau dans les faciès superficiels et 1H/1V dans le rocher sain,
- de prévoir des redans d'accrochage des remblais à la pente.

#### **La zone bleue avec interdiction de remblais**

Ce secteur comprend :

- secteur 3 : zone Nr au nord est du Gay
- secteur 9 : le Crêt de Charnat

Les mesures spécifiques à la zone bleue restent applicables à ce secteur à l'exception des remblais qui sont interdits.

### **La zone bleue avec limitation sur les piscines**

- secteur 6 : Chanelet.

Les mesures spécifiques à la zone bleue restent applicables à ce secteur. Les piscines seront toutefois réalisées en béton avec drainage en fond évacué gravitairement.

### **7-3 La zone orange**

Cette zone comprend un secteur avec limitation sur les plantations et les surfaces de sol. Elle comprend les lieux dits suivants :

- secteur 4 : Les grandes terres,
- secteur 5 : Le Monthoux
- secteur 12 : Le Vortillon,
- secteur 18 : Berne Marzy
- secteur 23 : maison isolée au nord du Gonnu.

Dans cette zone, les décaissements seront limités à 3 mètres avec une pente à 1H/1V dans le rocher et 3H/2V dans le faciès argileux superficiel. On sera attentif au drainage des eaux superficielles qui s'écoulent au toit du rocher et au traitement des ruissellements (fossés, cunettes, formes de pente).

### **La zone orange avec limitation sur les plantations et les surfaces de sol.**

Elle comprend :

- secteur 14 : le bourg, secteur Ouest.

Dans ce secteur, il y a lieu d'éviter :

- l'implantation d'arbre de haute futaie à proximité des constructions. Il y a lieu de respecter une distance de 1,5 fois la hauteur de l'arbre adulte entre la plantation et le bâti,
- les fossés, tranchées pouvant modifier l'état hydrique du sol,

### **7-4 La zone grise**

Cette zone soumise à des risques géologiques n'a pas fait l'objet d'une étude géologique. En conséquence, elle reste inconstructible.

## **Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"**

---

## ZONE UA

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### **Zone urbaine multifonctionnelle immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant.**

Afin de préserver et de conforter les caractéristiques morphologiques de la commune, la zone UA est décomposée en quatre secteurs :

- **un secteur UAa** correspondant à la partie centrale à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif...). Il s'agit du centre ancien et du hameau de Blaceret.
- **un secteur UAh** correspondant au tissu de type hameau traditionnel qui présente une certaine compacité du bâti caractérisé majoritairement par une implantation à l'alignement où prédomine l'habitat.
- **un secteur UAb** correspondant à l'extension du centre ancien décomposé en trois sous-secteurs UAb1, UAb2, UAb3 avec des règles de hauteur spécifiques.
- **un secteur UAe** correspondant à un secteur d'équipements collectifs.
- **Un secteur UAs** correspondant à une opération de logements à vocation sociale

**Les secteurs peuvent être affectés d'un indice « p »** qui indique que la totalité de leur territoire fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme compte tenu de l'intérêt historique et esthétique de leur patrimoine.

Gestion des risques géologiques : cf article 7 des dispositions générales et le document graphique

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

### RAPPELS

---

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
-

## Article UA1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- a)** les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt
  - industriel
  - d'habitation dans le secteur UAe
  - de bureaux dans le secteur UAe
  - hôtelier dans le secteur UAe et UAs
  - artisanal et commercial dans les secteurs UAh, UAe et UAs
  
- b)** les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.
  
- c)** le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.
  
- d)** les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
  
- e)** les carrières.

## Article UA2

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

---

Sont admis sous conditions :

- a)** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif \* sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone
  
- b)** les constructions à usage artisanal dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* maximum dans les secteurs UAa et UAb
  
- c)** l'aménagement \* et l'extension \* des constructions à usage agricole existantes
  
- d)** la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  
- e)** les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
  
- f)** les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
  
- g)** les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales.
  
- h)** les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

- i) les annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.

## 2-2 Dispositions particulières

**Les constructions nouvelles, les travaux d'extension\*, de surélévation ou d'aménagement\*** sur les secteurs affectés d'un indice « p » ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « éléments bâtis à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

## Article UA 3

### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### 3-1 Accès :

a) L'accès\* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès\* doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès\* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

c) Les accès\* des zones desservies par une route départementale devront faire l'objet d'une étude de sécurité qui sera soumise pour accord du gestionnaire de la voirie.

#### 3-2 Voirie :

Les voiries

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

b) Les voies réservées à la desserte des lotissements\*, des permis groupés\* valant division et des Z.A.C.\* comportant plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 m.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

c) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

#### **Article UA 4**

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

##### **4-1 Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **4-2 Assainissement :**

###### **4-2-1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

###### **4-2-2 Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

###### **4-2-3 Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

###### **4-2-4 Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### **Article UA5**

#### **Caractéristiques des terrains justifiées par un dispositif d'assainissement individuel**

Non réglementé.

### 6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

### 6-2 Règle d'implantation

#### 6-2-1 Règle d'implantation générale

- **Dans les secteurs UAa et UAh**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* actuel ou futur,
- **Dans le secteur UAb**, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres.
- **Dans le secteur UAe**, les façades des constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres
- **Dans le secteur UAs**, les façades des constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimal de 2 m.
- **Dans les secteurs UAa, UAh et UAb**, en cas de retrait, les façades seront complétées par des éléments architecturaux tels que porches, murs, bâtiments annexes etc... afin de délimiter l'espace- rue. Celui-ci sera conçu comme un ensemble dans lequel les nouvelles constructions devront s'intégrer.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il pourra être exigé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

#### 6-2-2 Règles particulières

**6-2-2-1 Des implantations différentes** de celles fixées ci – dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements\*, surélévations, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif\* dans les secteurs UAa, UAh, UAb
- les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- les constructions protégées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain,
- la préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés au plan de zonage au titre des articles L 113-1 et L 113-2 sous la légende « espaces boisés classés »

**6-2-2-2 Dans le secteur UAb**, l'implantation des bâtiments doit être compatible avec les principes énoncés dans « Orientations d'aménagement ».



## Article UA7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

#### 7-2 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

#### 7-3 Champ d'application

##### 7-3-1 Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 20 mètres
- **Bande de constructibilité secondaire** : au delà de la bande de constructibilité principale.

#### 7-4 Règles d'implantation générale

**7-4-1 Dans la bande de constructibilité principale**, les constructions doivent :

##### 7-4-1-1 Pour les secteurs UAa et UAb

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).

Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

##### 7-4-1-2 Pour les secteurs UAh et UAe

- soit s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit s'implanter en retrait de ces dernières.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

##### 7-4-1-3 Pour le secteur UAs

- S'implanter avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

**7-4-2 Dans la bande de constructibilité secondaire**, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs UAe et UAs.

#### **7-4-2-1 Construction réalisée en limite de propriété**

Lorsqu'une construction est implantée en limite de propriété, la hauteur\* de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante.

La construction en limite de propriété est autorisée avec une hauteur supérieure à 4 mètres quand le bâtiment peut s'appuyer contre une construction existante sur le tènement voisin sans en dépasser la hauteur.

#### **7-4-2-2 Construction ne jouxtant pas la limite de propriété.**

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres de ladite limite.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour des lotissements\*, et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé\* valant division,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions à usage d'annexe \*
- pour les piscines.

### **7-5 Règles particulières**

**Dans le secteur UAb**, l'implantation des constructions doit être compatible avec les principes énoncés dans les « Orientations d'aménagement ».

#### **Article UA 8**

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

---

Non réglementé

#### **Article UA 9**

##### **Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## Article UA 10

### Hauteur maximum des constructions

---

#### 10-1 Règle générale

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Les hauteurs des constructions sont fixées à :

- 14 mètres dans le secteur UAb1,
- 12 mètres dans les secteurs UAa,
- 10 mètres dans les secteurs UAh et UAb2, et UAe
- 8 mètres dans le secteur UAb3
- 9 mètres dans le secteur UAs.

Pour les constructions à usage d'annexe\*, la hauteur est limitée à 4 mètres.

Toutefois, cette hauteur graphique doit être minorée de 1,50 mètre, en présence de toitures terrasse.

#### 10-2 Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction,
- **réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectifs\*
- **reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial** en cas de sinistre.

## Article UA 11

### Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

---

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

#### 11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

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

Les constructions, dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

**Dans les secteurs à risques géologiques** repérés sur le document graphique, et concernant les mouvements des terres (déblais, remblais, talus, soutènement...), se reporter à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

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

## **11-2 Aspect général des bâtiments.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grandes longueurs ( $\geq 30$  m), le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

### **11-2-2 Façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **11-2-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Dans le secteur UAs, les toitures 4 pans sont admises.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge nuancée conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

D'autres matériaux sont admis avec des pentes moindres dans le cas d'extension de construction, à condition que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'extensions supérieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, toiture végétalisée etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie et que sa surface ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture. Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

Dans le secteur UAe, les toitures terrasse à hauteur de 50% de la surface totale de la toiture sont admises.

Dans le secteur UAs, les toitures terrasses sont admises, à condition que leur intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

#### **11-2-4 Règles spécifiques portant sur les bâtiments ayant valeur de patrimoine et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries...

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant.

#### **11-2-5 Clôtures**

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée:

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

### **11-2-5-1 Clôtures implantées en bordure de voie**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 1,60 mètre (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant).
- Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'1,60 mètre.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

**Dans le secteur UAe.** La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles seront composées d'un dispositif rigide à claire voie ou d'un grillage surmonté ou non d'un mur bahut. Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'essences locales.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec des clôtures existantes sera recherchée et accompagnée d'une composition paysagère composée d'essences locales.

### **11-2-5-2 Clôtures implantées en limite séparatives**

Les clôtures implantées en limites séparatives seront les moins visibles possible et constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excèdera pas 1,20 m, y compris le mur bahut qui ne devra pas lui-même dépasser 0,50 m.

### **11-2-5-3 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :**

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Ces dispositifs pourront être doublés d'une haie vive, panachée, composée d'essences locales.

## **Article UA 12**

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Hors secteur UAs, 2 places de stationnement par logement.
- Dans le secteur UAs, 1 place par logement.
- 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension.

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

Pour les bâtiments autres que les logements, la capacité de stationnement devra répondre aux besoins des activités, sans déborder sur le domaine public.

## Article UA 13

### Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

---

#### 13-1 La règle

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ils prendront en compte l'organisation existante en respectant le caractère d'origine de la zone, à savoir des cours à dominante minérale au contact de la rue, et à l'arrière de la parcelle des jardins.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 20 % de la surface du terrain.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement, réparti de façon homogène ;
- d) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- a) de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- b) de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

#### 13-2 Ensembles à protéger

Au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à ces articles, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

#### 13-3 Secteur à risque géologique

**Dans les secteurs à risques géologiques** repérés sur le document graphique, et concernant les plantations, se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

## Article UA 14

### Coefficient d'occupation des sols

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **ZONE UM**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine immédiatement constructible de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone multifonctionnelle où prédomine l'habitat correspond aux quartiers en continuité avec le centre bourg et à certains hameaux.**

Gestion des risques géologiques : cf article 7 des dispositions générales et le document graphique

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

### **RAPPELS**

---

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
-



## Article UM1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- a)** les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt\*
  - industriel
  
- b)** les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.
  
- c)** le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.
  
- d)** les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
  
- e)** Les carrières.

## Article UM 2

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

---

Sont admis sous conditions :

- a)** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif \* sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
  
- b)** les constructions à usage artisanale\* dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* maximum
  
- c)** l'aménagement \* et l'extension \* des constructions à usage agricole existantes.
  
- d)** la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  
- e)** les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
  
- f)** les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
  
- g)** les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales.
  
- h)** les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

i) les annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.

### Article UM 3

#### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

##### 3-1 Accès :

a) L'accès\* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic!)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés!)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

##### 3-2 Voirie :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

b) Les voies réservées à la desserte des lotissements\*, des permis groupés\* valant division et des Z.A.C.\* comportant plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 m.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

c) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UM4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

---

#### 4-1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4-2 Assainissement :

##### 4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

##### 4-2-2 Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

##### 4-2-3 Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

##### 4-2-4 Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Article UM5

### Caractéristiques des terrains justifiés par un dispositif d'assainissement individuel

---

Non réglementé.

## Article UM 6

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

---

#### 6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### 6-2 Règle d'implantation

##### 6-2-1 Règle générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée:

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics\* ;
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\* ;
- pour les constructions incluses à des lotissements\* ; et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

## Article UM7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

#### 7-2 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre.

### 7-3 Règle d'implantation

#### 7-3-1 Construction réalisée en limite de propriété

Lorsqu'une construction est implantée en limite de propriété, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite ne doit pas excéder 4 mètres.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4,00 m sans dépasser la hauteur existante.

**La construction en limite de propriété est autorisée** avec une hauteur supérieure à 4,00 mètres quand le bâtiment peut s'appuyer contre une construction existante sur le tènement voisin, sans toutefois en dépasser la hauteur.

#### 7-3-2- Construction ne jouxtant pas la limite de propriété.

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 6 mètres pour les autres constructions

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour des lotissements\*, et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé\* valant division
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*,
- pour les piscines

## Article UM 8

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

---

#### 8-1 Modalité de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain est comptée horizontalement de tout point de la construction projeté, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

## 8-2 Règles d'implantation

### 8-2-1 Règle générale

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4 mètres.

### 8-2-2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie à l'article 8-2-1 ci dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction protégée au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **réalisation de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière.

## Article UM 9

### Emprise au sol\*

---

#### 9-1 Champs d'application

Les dispositions édictées ci - dessous à l'article 9-3 ne sont pas applicables aux équipements collectifs\* d'intérêt général.

#### 9-2 La règle

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain\*.

## Article UM 10

### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 m.

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4 m. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- **réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général\*** dont la nature et le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectifs\*
- **reconstruction\* des bâtiments** dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle

## Article UM 11

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

#### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans le site en tenant compte de la morphologie des terrains.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être réglées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

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

## **11-2 Aspect général des bâtiments.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grandes longueurs ( $\geq 30$  m), le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

### **11-2-2 Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **11-2-3 Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40% un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge nuancée conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

D'autres matériaux sont admis avec des pentes moindres dans le cas d'extension de construction, à condition que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'extensions supérieures à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée, ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie et que sa surface ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les constructions autre que les logements, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.



#### **11-2-4 Clôtures**

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.  
Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

##### **11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie**

- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,60 mètre
- soit d'un muret enduit, surmonté d'un dispositif à claire voie d'aspect simple (grille ou barrière)
- d'une hauteur de 1,60 mètre maximum,
- soit d'un mur d'une hauteur de 1,60 mètre maximum (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant).

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

##### **11-2-4-2 Clôtures implantées en limite séparatives**

Les clôtures implantées en limites séparatives seront les moins visibles possible et constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excèdera pas 1,20 m, y compris le mur bahut qui ne devra pas lui-même dépasser 0,50m.

##### **11-2-4-3 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives:**

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris.

Ces dispositifs pourront être doublés d'une haie vive, panachée, composée d'essences locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **Article UM 12**

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* en cas d'extension.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour 2 lits

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

## **Article UM 13**

### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

#### **13-1 La règle**

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes:

- a)** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b)** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 30 % de la surface du terrain.
- c)** Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement.

**d)** La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- a)** de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- b)** de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c)** lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

### **13-2 Ensembles à protéger**

#### **Les Espaces Boisés Classés**

Au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

#### **Article UM 14**

##### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites "zones AU"**

---

## ZONE AUm

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

Ces zones bénéficient à leur périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine multifonctionnelle UM. L'urbanisation de ces zones est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La desserte et l'aménagement de ces zones doivent s'organiser à partir des emplacements réservés et des indications de voirie définies au plan de zonage et des principes de composition et d'organisation définis dans « les orientations d'aménagement ».

Cette zone est composée d'un secteur AUm1 ayant des règles de hauteur spécifiques

Gestion des risques géologiques : cf article 7 des dispositions générales et le document graphique

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

### RAPPELS

---

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
-

## Article AUm1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

**a)** les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt\*
- industriel

**b)** les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.

**c)** le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.

**d)** les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction \* ouverts au public
- les dépôts de véhicules \*
- les garages collectifs de caravanes \*.

**e)** les carrières

## Article AUm2

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

---

Sont admis sous conditions :

**a)** Les constructions à usage :

- artisanal dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;

**b)** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**c)** la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;

**d)** les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique ;

**e)** les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

**f)** les annexes\* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement ;

**g)** les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;

**h)** les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales.

### **Article AUm3**

#### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

##### **3-1 Accès :**

**a)** L'accès\* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés!)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**b)** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

##### **3-2 Voirie :**

**a)** Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**b)** Les voies réservées à la desserte des lotissements\*, des permis groupés\* valant division et des Z.A.C.\* comportant plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 m.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

**c)** Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article AUm 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

#### 4-1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4-2 Assainissement :

##### 4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

##### 4-2-2 Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

##### 4-2-3 Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

##### 4-2-4 Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Article AUm5

### Caractéristiques des terrains justifiés par un dispositif d'assainissement individuel

Non réglementé.



## Article AUm 6

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

---

#### 6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### 6-2 Règle d'implantation

##### 6-2-1 Règle générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, et permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments .

## Article AUm7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

#### 7-2 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

### 7-3 Règle d'implantation

#### 7-3-1 Construction réalisée en limite de propriété

Lorsqu'une construction est implantée en limite de propriété, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite ne doit pas excéder 4 mètres.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4,00 m sans dépasser la hauteur existante.

**La construction en limite de propriété est autorisée** avec une hauteur supérieure à 4,00 mètres quand le bâtiment peut s'appuyer contre une construction existante sur le tènement voisin, sans toutefois en dépasser la hauteur.

#### 7-3-2- Construction ne jouxtant pas la limite de propriété.

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 6 mètres pour les autres constructions

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour des lotissements\*, et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé\* valant division,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*,
- pour les constructions à usage d'annexe\* si elles ne dépassent pas 4 mètres de hauteur
- pour les piscines

## Article AUm 8

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

---

#### 8-1 Modalité de calcul

La distance (D) séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain est comptée horizontalement de tout point de la construction projeté, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre,

les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

## 8-2 Règles d'implantation

### 8-2-1 Règle générale

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 4 mètres.

### 8-2-2 Autres prescriptions

Des implantations différentes de celles fixées ci dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **aménagement, surélévation ou extension\* d'une construction existante** implantée différemment de la règle définie à l'article 8-2-1 ci dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- **construction protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- **réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une implantation particulière.

## Article AUm 9 Emprise au sol\*

---

### 9-1 Champs d'application

Les dispositions édictées ci-dessous à l'article 9-3 ne sont pas applicables aux équipements collectifs\* d'intérêt général.

### 9-2 La règle

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain\*.

## Article AUm 10 Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 mètres dans la zone AUm et à 12 mètres dans le secteur AUm1.

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4 m. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension\*** de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- **réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dont la nature et le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectifs\*
- **reconstruction\* des bâtiments** dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle

## **Article AUm 11**

### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

#### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans le site en tenant compte de la morphologie des terrains.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

**Dans les secteurs à risques géologiques** repérés sur le document graphique, et concernant les mouvements des terres (déblais, remblais, talus, soutènement!), se reporter à l'article 7 des dispositions générales de présent règlement.

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

## **11-2 Aspect général des bâtiments.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grandes longueurs ( $\geq 30$  m), le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

### **11-2-2 Façades**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **11-2-3 Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge nuancée conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

D'autres matériaux sont admis avec des pentes moindres dans le cas d'extension de construction, à condition que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'extensions supérieures à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée, ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie et que sa surface ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les constructions autre que les logements, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

#### **11-2-4 Clôtures**

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.  
Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée:

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

##### **11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie**

- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,60 mètre
- soit d'un muret enduit, surmonté d'un dispositif à claire voie d'aspect simple (grille ou barrière) d'une hauteur de 1,60 mètre maximum,
- soit d'un mur d'une hauteur de 1,60 mètre maximum (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant).

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

##### **11-2-4-2 Clôtures implantées en limite séparatives**

Les clôtures implantées en limites séparatives seront les moins visibles possible et constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. La hauteur total n'excèdera pas 1,20 m, y compris le mur bahut qui ne devra pas lui-même dépasser 0,50m.

##### **11-2-4-3 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :**

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris!

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **Article AUm 12**

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas d'extension.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour 2 lits

### **Article AUm 13**

#### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

##### **13-1 La règle**

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

**a)** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**b)** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 30 % de la surface du terrain.

**c)** Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement.

**d)** La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- a)** de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- b)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c)** lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

### **13-2 Secteurs à risque géologique**

**Dans les secteurs à risques géologiques** repérés sur le document graphique, et concernant les plantations, se reporter à l'article 7 des dispositions générales.

#### **Article AUm 14**

##### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.



**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone à urbaniser destinée à la création d'un parc d'activités économiques à dominante artisanale.**

Cette zone bénéficie à sa périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme. L'urbanisation de cette zone est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La desserte et l'aménagement de ces zones doivent s'organiser à partir des emplacements réservés et des indications de voirie définies au plan de zonage et des principes de composition et d'organisation définis dans « les orientations d'aménagement ».

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

---

**RAPPELS**

---

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
-

## Article AUi 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- a)** Les constructions à usage :
  - agricole,
  - hôtelier.
- b)** Le camping et le stationnement de caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- c)** Les parcs d'attractions \* ouverts au public
- d)** Les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.
- e)** Les carrières.

## Article AUi 2

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

---

Sont admis sous conditions :

- a)** Les constructions neuves à usage :
  - d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques\* et sous réserve que la surface de plancher\* de cette construction d'habitation n'excède pas 150 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol \* 25 % de celle de la construction à usage d'activité existante et autorisée.
  - d'annexes\* ou de stationnement\* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- b)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- c)** Les travaux suivants concernant les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - l'aménagement\* et l'extension\* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher\* n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
  - la reconstruction\* de bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistres et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d)** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e)** Les aires de jeux et de sports \* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone.
- f)** Les affouillements et exhaussements de sol \* nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

## Article AUi 3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

#### 3-1 Accès :

**a)** L'accès\* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic!)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés!)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**b)** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### 3-2 Voirie :

**a)** Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 m.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**b)** Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Article AUi 4

### Desserte des terrains par les réseaux publics

---

#### 4-1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 4-2 Assainissement

### 4-2-1 Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

### 4-2-2 Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### 4-2-3 Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### 4-2-4 Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

**NOTA** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Article AUi 5

### Caractéristiques des terrains justifiés par un dispositif d'assainissement individuel

---

Non réglementé.

## Article AUi 6

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

---

#### 6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

## 6-2 Règle d'implantation

### 6-2-1 Règle générale

Les façades des constructions s'implanteront dans une bande comprise entre de 4 et 8 mètres par rapport à l'alignement\*.

Cette disposition n'est pas exigée :

pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,

- pour les constructions à usage d'annexes\* ,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### 6-2-2 Règle particulière

**Dans le secteur AUi**, l'implantation des bâtiments doit être compatible avec les principes énoncés dans les « Orientations d'aménagement ».

## Article AUi 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

#### 7-2 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

#### 7-3 Règle d'implantation

##### 7-3-1 Règle générale

a) La construction en limite séparative est autorisée à condition:

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives et que cette limite ne soit pas elle même déjà construite,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite avec une autre zone,

**b)** Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 m des dites limites.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif\*.

### **7-3-2 Règle particulière**

**Dans le secteur AUi**, l'implantation des bâtiments doit être compatible avec les principes énoncés dans les « Orientations d'aménagement ».

## **Article AUi 8**

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

---

Non réglementé.

## **Article AUi 9**

### **Emprise au sol\***

---

#### **9-2 Champs d'application**

Les dispositions édictées ci-dessous à l'article 9-3 ne sont pas applicables aux équipements collectifs\* d'intérêt général.

#### **9-3 La règle**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain\*.

## **Article AUi 10**

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- **aux dépassements ponctuels** dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- **travaux d'aménagement et d'extension\* de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- **réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** dont la nature et le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- **reconstruction\* des bâtiments** dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle

## Article AUi 11

### Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords, prescriptions de protection

---

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

#### 11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

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

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

#### 11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments.

##### 11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

### **11-2-2 – La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grandes longueurs et au delà de 30 mètres, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

### **11-2-3 - Façades**

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie. La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

### **11-2-4 Les matériaux**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont proscrites.

### **11-2-5 Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension pour les couvertures en terre cuite.

D'autres matériaux de couverture sont admis avec des pentes moindres. La couverture doit être foncée et mate.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant. Les couleurs devront être en harmonie avec celles du nuancier déposé en mairie.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

### **11-2-6 Les clôtures**

#### **11-2-6-1 Clôtures implantées en bordure de voies**

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Ces clôtures peuvent être constituées :



- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1,60 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur totale maximale de 1,60 mètre.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètre accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales.

Toutefois, des clôtures de hauteurs et de natures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes

## **Article AUi 12**

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

#### Pour les constructions à usage industriel

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage artisanal,

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage de commerce de bureaux,

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage de restauration,

- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à la restauration.

## **Article AUi 13**

### **Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

#### **13-1 La règle**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a)** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b)** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 15 % de la surface du terrain. Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c)** Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement,
- d)** La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- a)** de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- b)** de constructions et d'installations nécessaires au fonction des services publics ou d'intérêt collectif,

### **13-2 Règle particulière – Plantations à réaliser**

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent au plan de zonage doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise, c'est-à-dire 3 mètres au minimum.

## **Article AUi 14**

### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"**

---

## ZONE A

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone se subdivise en secteurs correspondant à un règlement particulier. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

- **Ap** : Secteur agricole protégé où les constructions nouvelles sont interdites ou limitées pour les bâtiments d'habitations existants,
- **Apc** : Secteur agricole protégé lié à l'exploitation d'une carrière,
- **Ae** : Secteur agricole ordinaire, où sont admises dans certaines conditions les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles \*.

Gestion des risques géologiques : cf article 7 des dispositions générales et le document graphique

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

---

### RAPPELS

---

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
-

## Article A1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- a)** Les constructions à usage :
  - d'habitation autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles dans le secteur Ae ou celles prévues à l'article A2,
  - agricole et d'habitation dans les secteurs Ap et Apc, sauf celles prévues à l'article A2,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - d'entrepôt\*,
  - artisanal ou industriel,
  - de bureaux.
  
- b)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
  
- c)** Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*.
  
- d)** Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## Article A2

### Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

---

Sous réserve d'être autorisé à l'article 7 des dispositions générales, sont admis sous conditions :

- a)** Les constructions à usage :
  - agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\* dans le secteur Ae,
  - d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et qu'elles s'implantent soit sur un terrain où se trouve déjà un bâtiment d'exploitation d'une surface minimum de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,\* soit qu'elles se réalisent en même temps que le bâtiment d'exploitation et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans le secteur Ae,
  - d'annexes\* et de piscines (y compris couverte), lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole dans les secteurs Ap et Ae,
  
- b)** Les changements de destination\* des constructions à usage agricole identifiées au plan de zonage pour un usage d'habitation.
  
- c)** Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - l'aménagement\* et l'extension\* des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les habitations après extension dans les secteurs Ap et Ae,
  - la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  
- d)** le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, des caravanes\* s'ils sont liés aux besoins de l'exploitation.

e) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\* dans l'ensemble des secteurs.

f) Les carrières et installations liées à l'activité des carrières dans le secteur Apc.

g) Les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

h) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* dans les secteurs Ap et Ae

i) Les ouvrages techniques liés et nécessaires à l'exploitation agricole dans les secteurs Ap et Ae.

**j) Pour les bâtiments d'habitation existants**, compris ou non en secteurs de la zone A, d'une emprise au sol au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, mais aussi de ne pas créer un logement supplémentaire:

- leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation de la modification du PLU, et à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux.

Une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires au total.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m<sup>2</sup> à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

- leur piscine, y compris couverte, sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

## 2-2 Dispositions particulières

**Les constructions nouvelles, les travaux d'extension\*, de surélévation ou d'aménagement\*** sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « éléments bâtis à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

### Article A3

#### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

##### 3-1 Accès :

a) L'accès\* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic!)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés!)

- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**b)** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **3-2 Voirie :**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article A4**

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisation pour l'assainissement individuel**

---

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

**a)** Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

**b)** En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

#### **4-2 Assainissement**

##### **4-2-1 Eaux usées :**

**a)** Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

**b)** En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

**c)** L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **4-2-2 Eaux pluviales :**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### **4-2-3 Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

**NOTA :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

### **Article A5**

#### **Caractéristiques des terrains justifiés par un dispositif d'assainissement individuel**

---

Non réglementé.

### **Article A6**

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

---

##### **6-1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

##### **6-2 Règle générale**

Les façades des constructions s'implanteront avec un recul minimum de de 6 mètres par rapport à l'alignement\*.

##### **6-3 Règle particulière**

**Des implantations différentes** de celle fixée ci- dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- en cas d'impossibilité dûment démontrée liée à la topographie, aux accès!



## Article A7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

#### 7-2 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

#### 7-3 Règle

La distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 6 m.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## Article A 8

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

---

Pour les bâtiments d'habitation existants, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 20 mètres avec la piscine,
- 20 mètres avec toute nouvelle annexe.

## Article A 9

### Emprise au sol\*

---

Pour les bâtiments d'habitation existants, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m<sup>2</sup> au total pour les annexes,
- 50 m<sup>2</sup> pour les piscines,
- 200 m<sup>2</sup> y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation.

## **Article A10**

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 mètres, limitée à 3,50 mètres pour les annexes aux habitations existantes.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- **reconstruction\* des bâtiments** dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle

## **Article A11**

### **Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au titre 6 (page 75).

## **Article A12**

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

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

## **Article A13**

### **Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**a)** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**b)** Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

**c)** Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

### **13-3 Ensemble à protéger**

**Les espaces végétalisés à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

#### **Article A 14**

##### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"**

---

**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone naturelle et forestière à protéger en raison :**

- **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,**
- **soit de l'existence d'une exploitation forestière,**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels.**

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- les secteurs Nep, Nf, présentant une sensibilité paysagère,
- le secteur (STECAL) Nnh regroupant du bâti où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis,
- le secteur NI où certaines activités de loisirs sont admises et le sous secteur 1NI où les équipements collectifs sont autorisés dans certaines conditions.

Gestion des risques géologiques : cf article 7 des dispositions générales et le document graphique

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

---

**RAPPELS**

---

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
-

## **Article N 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdits :

- a)** Les constructions à usage :
  - agricole,
  - de bureaux
  - d'entrepôt \*,
  - artisanal et industriel,
  - d'habitation sauf celles prévues à l'article N2,
  - hôtelier
  - de commerce,
  - de stationnement\*
  
- b)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* à l'exception du sous secteur 1NL
  
- c)** Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés.
  
- d)** Dans les secteurs Nep, Nf, NI et le sous secteur 1NI l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
  
- e)** Les installations classées\* pour la protection de l'environnement.
  
- f)** Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports\* ouverts au public, dans le secteur Nep, Nf, Nnh,
  - les aires de stationnement\* ouverts au public, dans le secteur Nep, Nf et Nnh
  
- g)** Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **Article N2**

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

---

#### **2-1 Sont admis sous conditions**

Sous réserve d'être autorisé à l'article 7 des dispositions générales, sont admis sous conditions :

**a+b+c+)** Pour les bâtiments d'habitation existants, compris ou non en secteurs de la zone N, d'une emprise au sol au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, mais aussi de ne pas créer un logement supplémentaire:

- leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation de la modification du PLU, et à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux.

Une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires au total.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m<sup>2</sup> à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

- leur piscine, y compris couverte, sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

**d)** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

**e)** Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière ainsi que les constructions de type "refuge", dans le secteur Nf

**f)** les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public dans le secteur NI.

**h)** les aires de stationnement\* ouvertes au public dans le secteur NI.

**i)** les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales.

**j)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* lorsqu'elles constituent un complément au caractère de la zone dans le secteur 1NI.

## 2-2 Dispositions particulières

**Les travaux d'aménagement, de surélévation ou d'aménagement** sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « éléments bâtis à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

## Article N3

### Desserte des terrains par les voies publiques et privées

---

#### 3-1 Accès :

**a)** L'accès\* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic!)

- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés!)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur les terrains sans manœuvre sur la voie de desserte.

**b)** Les accès des zones desservies par une route départementale devront faire l'objet d'une étude de sécurité qui sera soumise pour accord du gestionnaire de la voirie

### **3-2 Voirie**

Les voies\* publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article N4**

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

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

##### **Secteur Nnh**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Secteur Nf, Nep, NI et 1NI**

**a)** Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

**b)** En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### **4-2 Assainissement**

##### **4-2-1 Eaux usées**

**a)** Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

**b)** En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

**c)** L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **4-2-2 Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

##### **4-2-3 Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

**NOTA** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.



## Article N 5

### Caractéristiques des terrains justifiés par un dispositif d'assainissement individuel

---

Non réglementé

## Article N 6

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

---

#### 6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

#### 6-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement\*.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*,

## Article N7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

#### 7-2 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

### 7-3 Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\*, reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### Article N 8

#### Implantation des constructions sur une même propriété

---

Pour les bâtiments d'habitation existants, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 20 mètres avec la piscine,
- 20 mètres avec toute nouvelle annexe.

### Article N 9

#### Emprise au sol\*

---

Pour les bâtiments d'habitation existants, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m<sup>2</sup> au total pour les annexes,
- 50 m<sup>2</sup> pour les piscines,
- 200 m<sup>2</sup> y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation.

### Article N10

#### Hauteur maximum des constructions

---

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à :

- 8 m dans le secteur Nnh et pour les constructions principales à usage d'habitation,
- 5 m dans le secteur 1NI,
- 3,50 mètres pour les annexes à l'habitation.

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- **à la reconstruction\* des bâtiments** dans leur volume initial, en cas sinistre
- **dans le cas d'une extension par addition contiguë** sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur existante de la construction.

## **Article N11**

### **Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection**

---

Se reporter au titre 6 (page 75).

## **Article N 12**

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

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

## **Article N 13**

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

#### **13-1 La règle**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**a)** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**b)** Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

**c)** Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **13-2 Ensemble à protéger**

**Les espaces végétalisés à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

**Article N 14**  
**Coefficient d'occupation du sol\***

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

# **Titre 6 – Aspect extérieur des constructions – Aménagement de leurs abords – Prescriptions de protections**

---

## Article 11

---

### commun à l'ensemble des zones naturelles et agricoles

#### **Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection**

---

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article,

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

##### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple: mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

**Dans les secteurs à risques géologiques** repérés sur le document graphique et concernant les mouvements de terre (déblais, remblais, talus, soutènement) se reporter à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

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

##### **11-2 Aspect général des bâtiments.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grandes longueurs  $\geq 30$  m, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

### **11-2-2 Façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie. La couleur blanche est interdite.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **11-2-3 Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge nuancée conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

D'autres matériaux sont admis avec des pentes moindres dans le cas d'extension de construction, à condition que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments agricoles, d'autres matériaux de couverture sont admis avec des pentes moindres à condition que leur intégration dans leur environnement soit établie. La couverture doit être foncée et mate.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

#### **11-2-4 Règles spécifiques portant sur les bâtiments ayant valeur de patrimoine et protégés au titre de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme**

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction: proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries!

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant .

#### **11-2-5 Clôtures**

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'1,40 mètre.
- soit par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excèdera pas 1,40 m, y compris le mur bahut qui ne devra pas lui-même dépasser 0,50m .

Ce dispositif sera doublé d'une haie vive panachée, composée d'essences locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Une taille uniforme n'est pas recommandée.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.



Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

**Sont interdits pour les clôtures:**

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris!

# **Titre 7 – Dispositions applicables à des zones exposées à des risques naturels**

---

**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone exposée à des risques naturels où les occupations et utilisations sont strictement limitées.**

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

Cette zone se décompose en deux secteurs :

- **un secteur Uri** correspondant au risque d'inondation lié à La Vauxonne au lieu dit La Tallebarde
- **un secteur Urr** correspondant au risque de ruissellement aux lieux dits Le Rontay, Le Vortillon, et une partie du centre bourg. Il comprend un sous secteur au lieu dit le Rontay Urr1 ayant des règles de hauteur spécifiques

Gestion des risques géologiques : cf article 7 des dispositions générales et le document graphique

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

---

**RAPPEL**

---

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
-

## **Article Ur 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdits :

- a)** Toutes les constructions nouvelles quel qu'en soit l'usage.
- b)** Les installations classées\* pour la protection de l'environnement.
- c)** Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- d)** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*.
- e)** la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle dans le secteur Uri

## **Article Ur 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

---

#### **2-1 Sont admis sous conditions :**

- a)** Les travaux d'entretien concernant les constructions existantes n'ayant pas pour effet d'en modifier le volume, l'affectation et ne créant pas de surfaces de plancher nouvelles dans le secteur Uri.
- b)** Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> dans le secteur Urr :
  - l'aménagement \*des constructions quel qu'en soit l'usage (habitation ou activité économique) et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - l'extension\* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique sans excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après extension,
  - la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle dans le secteur Urr et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Dans tous les cas, le niveau du plancher bas sera réalisé à 1 mètre au dessus du terrain naturel et les vides sanitaires seront non aménageables pour quelque occupation que ce soit.

En tout état de cause, il sera fait application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme dans la gestion des demandes d'occupation du sol.

- c)** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\* respectant les contraintes hydrauliques sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque.

**d)** Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la régulation hydraulique et à la prise en compte du risque ou strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées, sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque et dans les limites fixées par l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

**e)** les clôtures et les murs de soutènement strictement nécessaires aux constructions existantes et respectant les contraintes hydrauliques, sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque.

## **2-2 Dispositions particulières**

**Les travaux d'aménagement, de surélévation ou d'aménagement** sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « éléments bâtis à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

### **Article Ur 3**

#### **Desserte des terrains par les voies publiques et privés**

---

Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à une construction existante.

### **Article Ur 4**

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

##### **4-1 Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **4-2 Assainissement :**

###### **4-2-1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

#### **4-2-2 Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### **4-2-3 Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

#### **4-2-4 Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

### **Article Ur 5**

#### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article Ur 6**

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

---

##### **6-1 Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

## 6-2 Règle d'implantation

Dans le secteur Urr, les constructions doivent s'implanter à l'alignement\*. Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, des Z.A.C.\* et permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments .

## Article Ur 7

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

#### 7-2 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

#### 7-3 Règle d'implantation

##### 7-3-1 Construction réalisée en limite de propriété

Lorsqu'une construction est implantée en limite de propriété, la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite ne doit pas excéder 4 mètres.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4,00 m sans dépasser la hauteur existante.

**La construction en limite de propriété est autorisée** avec une hauteur supérieure à 4,00 mètres quand le bâtiment peut s'appuyer contre une construction existante sur le tènement voisin, sans toutefois en dépasser la hauteur.

### **7-3-2- Construction ne jouxtant pas la limite de propriété.**

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 6 mètres pour les autres constructions

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **Article Ur 8**

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

---

Non réglementé.

### **Article Ur 9**

#### **Emprise au sol\***

---

Non réglementé

### **Article Ur 10**

#### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à :

- 12 m dans le secteur Urr
- 8 m dans le secteur Urr1

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- dans le cas d'une extension par surélévation sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur existante de la construction

### **Article Ur 11**

#### **Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescription de protection**

---

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives.



L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les déblais et remblais sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque hydraulique **et seront conformes aux préconisations de l'article 7 des dispositions générales du présent PLU.**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

### **11-2 Aspect général des bâtiments.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

#### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grandes longueurs ( $\geq 30$  m), le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

#### **11-2-2 Façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie. La couleur blanche est interdite.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **11-2-3 Toitures**

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge nuancée conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

D'autres matériaux sont admis avec des pentes moindres dans le cas d'extension de construction, à condition que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente, toiture végétalisée etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie et que sa surface ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### **11-2-4 Clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas gêner l'écoulement des eaux, sur toute leur hauteur. Ainsi les clôtures devront présenter une perméabilité et être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

## **Article Ur 12**

### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

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

## **Article Ur 13**

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## **Article Ur 14**

### **Coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone exposée à des risques naturels où les occupations et utilisations sont limitées.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ar, et des secteurs Apr et Aer, sauf stipulations contraires.

- Risque de ruissellement et d'érosion des terres

Gestion des risques géologiques : cf article 7 des dispositions générales et le document graphique

Les prescriptions définies ci –après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ar et des secteurs Apr et Aer, sauf stipulations contraires.

---

**RAPPELS**

---

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
-

## Article Ar 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- a) Toutes les constructions nouvelles quel qu'en soit l'usage sauf celles prévues à l'article Ar2.
- b) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- d) Les occupations et utilisations du sol suivantes:
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*.

## Article Ar 2

### Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

---

Sous réserve d'être autorisé à l'article 7 des dispositions générales, sont admis sous conditions :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - l'aménagement\* des constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitants agricoles et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - l'extension\* des constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitants agricoles sans excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après extension,
  - la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Dans tous les cas, le niveau du plancher bas sera réalisé à 1 mètre au dessus du terrain naturel. Les vides sanitaires seront non aménageables pour quelque occupation que ce soit.

En tout état de cause, il sera fait application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme dans la gestion des demandes d'occupation du sol.

- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif respectant les contraintes liées au risque hydraulique sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque.
- c) Les affouillements et les exhaussements\* du sol liés à la régulation hydraulique ou strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque et dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales.
- d) Les clôtures et les murs de soutènement strictement nécessaires aux constructions existantes et respectant les contraintes hydrauliques sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque.
- e) **Pour les bâtiments d'habitation existants**, compris ou non en Ar, d'une emprise au sol au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, mais aussi de ne pas créer un logement supplémentaire:
  - leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux,

- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation de la modification du PLU, et à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux.  
Une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires au total.  
Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m<sup>2</sup> à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
- leur piscine, y compris couverte, sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

En tout état de cause, il sera fait application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme dans la gestion des demandes d'occupation du sol.

**d)** Dans le secteur Aer, les constructions à usage :

- agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\*,
- d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et qu'elles s'implantent soit sur un terrain où se trouve déjà un bâtiment d'exploitation d'une surface minimum de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,\* soit qu'elles se réalisent en même temps que le bâtiment d'exploitation et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- d'annexes\* et de piscines (y compris couverte), lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole.

Il est recommandé de surélever le niveau de plancher de 0,20 mètre par rapport au terrain fini (mesure prise coté amont) et d'éviter les niveaux enterrés. Dans le cas d'un garage aménagé en-dessous du terrain naturel, son entrée par l'amont serait interdite. Dans une bande de 2x5 mètres dans l'axe des fossés sauf topographie particulière, une zone non-aedificandi est à préserver.

### **Article Ar 3**

#### **Desserte des terrains par les voies publiques et privés**

---

Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à une construction existante.

### **Article Ar 4**

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

##### **4-1 Eau :**

**a)** Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

**b)** En l'absence de réseau d'eau potable, les dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

## **4-2 Assainissement :**

### **4-2-1 Eaux usées :**

**a)** Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

**b)** En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

**c)** L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **4-2-2 Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### **4-2-3 Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### **4-2-4 Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## **Article Ar 5**

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

## **Article Ar 6**

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

---

Voir article A6

## **Article Ar 7**

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

---

Voir article A7

## **Article Ar 8**

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

---

Pour les bâtiments d'habitation existants, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 20 mètres avec la piscine,
- 20 mètres avec toute nouvelle annexe.

## **Article Ar 9**

### **Emprise au sol**

---

Pour les bâtiments d'habitation existants, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m<sup>2</sup> au total pour les annexes,
- 50 m<sup>2</sup> pour les piscines,
- 200 m<sup>2</sup> y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation.

## **Article Ar 10**

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 mètres, limitée à 3,50 mètres pour les annexes aux habitations existantes.

Dans les secteurs Aer, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une extension par surélévation sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur existante de la construction.

## **Article Ar 11**

### **Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescription de protection**

---

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

#### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. Les déblais et les remblais sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque hydraulique et dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales.

## **11-2 Aspect général des bâtiments.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grandes longueurs ( $\geq 30$  m), le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

### **11-2-2 Façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie. La couleur blanche est interdite.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **11-2-3 Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge nuancée conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

D'autres matériaux de couverture sont admis avec des pentes moindres à condition que leur intégration dans leur environnement soit établie. La couverture doit être foncée et mate.

Pour les bâtiments agricoles, d'autres matériaux de couverture sont admis avec des pentes moindres à condition que leur intégration dans leur environnement soit établie. La couverture doit être foncée et mate.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.



#### **11-2-4 Clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas gêner l'écoulement des eaux, sur toute leur hauteur. Ainsi les clôtures devront présenter une perméabilité et être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

### **Article Ar 12**

#### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

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

### **Article Ar 13**

#### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

##### **13-1 Règle générale**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

##### **13-2 Ensemble à protéger**

**Les espaces végétalisés à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

### **Article Ar 14**

#### **Coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone exposée à des risques naturels où les occupations et utilisations sont strictement limitées.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones Nr, sauf stipulations contraires.

- Risque de ruissellement et d'érosion des terres

Gestion des risques géologiques : cf article 7 des dispositions générales et le document graphique

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

---

**RAPPELS**

---

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés\* figurant au plan.
-

## Article Nr 1

### Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- a) Toutes les constructions nouvelles quel qu'en soit l'usage sauf celles prévues à l'article Nr2.
- b) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- d) Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions\* ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
  - les aires de stationnement\* ouvertes au public,
  - les dépôts de véhicules\*,
  - les garages collectifs de caravanes\*.

## Article Nr 2

### Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

---

**2-1 Sous réserve d'être autorisé à l'article 7 des dispositions générales, sont admis sous conditions :**

**a) Pour les bâtiments d'habitation existants**, compris ou non en secteurs de la zone N, d'une emprise au sol au moins égale à 60 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, mais aussi de ne pas créer un logement supplémentaire:

- leur aménagement dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation de la modification du PLU, et à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total après travaux.

Une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup> ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires au total.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m<sup>2</sup> à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

- leur piscine, y compris couverte, sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup> et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- leurs annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

En tout état de cause, il sera fait application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme dans la gestion des demandes d'occupation du sol.

**b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*** respectant les contraintes liées au risque de ruissellement et sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque.

c) Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la régulation hydraulique et à la prise en compte du risque ou strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions autorisées et sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque et dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales.

d) les clôtures et les murs de soutènement strictement nécessaires aux constructions existantes et respectant les contraintes hydrauliques et sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque.

## **2-2 Dispositions particulières**

**Les travaux d'aménagement, de surélévation ou d'aménagement** sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19° du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « éléments bâtis à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

### **Article Nr 3**

#### **Desserte des terrains par les voies publiques et privés**

---

Les accès\* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à une construction existante.

### **Article Nr 4**

#### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

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

a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

##### **4-2 Assainissement**

###### **4-2-1 Eaux usées :**

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **4-2-2 Eaux pluviales :**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### **4-2-3 Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

**NOTA :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

### **Article Nr 5**

#### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article Nr 6**

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

---

Voir N6

### **Article Nr 7**

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

---

Voir N7

### **Article Nr 8**

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

---

Pour les bâtiments d'habitation existants, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 20 mètres avec la piscine,
- 20 mètres avec toute nouvelle annexe.

## **Article Nr 9**

### **Emprise au sol\***

---

Pour les bâtiments d'habitation existants, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m<sup>2</sup> au total pour les annexes,
- 50 m<sup>2</sup> pour les piscines,
- 200 m<sup>2</sup> y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation.

## **Article Nr 10**

### **Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 8 mètres, limitée à 3,50 mètres pour les annexes aux habitations existantes.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une extension par surélévation sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur existante de la construction.

## **Article Nr 11**

### **Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescription de protection**

---

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

#### **11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les déblais et les remblais sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque hydraulique et dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales.

## **11-2- Aspect général des bâtiments.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

### **11-2-1 Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

En cas de grandes longueurs ( $\geq 30$  m), le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

### **11-2-2 Façades**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies\* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie. La couleur blanche est interdite.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **11-2-3 Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge nuancée conforme à l'une de celle déposée en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

D'autres matériaux sont admis avec des pentes moindres dans le cas d'extension de construction, à condition que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée, ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie et que sa surface ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

#### **11-2-4 Clôtures**

Les clôtures sont autorisées sous réserve de ne pas gêner l'écoulement des eaux, sur toute leur hauteur. Ainsi les clôtures devront présenter une perméabilité et être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

### **Article Nr 12**

#### **Réalisation d'aires de stationnement**

---

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

### **Article Nr 13**

#### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

##### **13-1 Règle générale**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

##### **13-2 Ensemble à protéger**

**Les espaces végétalisés à préserver**, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

### **Article Nr 14**

#### **Coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.





# Titre 8 – Définitions

---

## **ACCES**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

## **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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

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

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

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## **ALIGNEMENT**

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

## **AMENAGEMENT**

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

## **ANNEXE**

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

## **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

## **BAIE**

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

## **CARRIERE**

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

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

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

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

## **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

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

## **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meublés etc...)

## **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

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

## **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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

### **EMPRISE AU SOL**

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

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe page n° 5.

### **ESPACE BOISE CLASSE**

Voir annexe n° 4.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

### **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

## **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel.

Sont exclus du calcul de hauteur les ouvrages techniques, telles que souches de cheminée, ventilation, éléments architecturaux, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

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

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

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

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

## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

### **LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme**

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

### **OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION\***

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

### **PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R 421.7.1 du code de l'urbanisme**

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.



## **STATIONNEMENT DE CARAVANES**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## **SURFACE DE PLANCHER**

**La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.** Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

## **SURFACE MINIMALE D'ASSUJETISSEMENT**

Elle est fixée par arrêté préfectoral selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°DDT SEADER 2016 11 08 06 du 6 octobre 2016).

## **TERRAIN**

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

## **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

## **VOIRIE**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## **Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation:

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).