

Commune de Chindrieux

Département de la Savoie



# Plan Local d'Urbanisme

## 4.2 – Règlement écrit

PLU arrêté le 27 juillet 2007  
PLU approuvé le 31 mai 2010

Modification n°1 du 4 juin 2013

## **DEFINITIONS**

**Restaurant** : activité consistant à fournir des repas complets ou des boissons :

- pour consommation immédiate sur place ou à emporter,
- qu'il s'agisse de restaurants traditionnels ou de self-services,
- qu'il s'agisse de restaurants temporaires et/ou permanents,
- qu'il s'agisse de restaurants avec ou sans places assises.

# **- Titre I -**

## **Dispositions applicables aux zones urbaines « U »**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### CARACTERE DES SECTEURS UA (pour information)

Les secteurs UA sont des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités, commerces ou services compatibles avec cette destination, la reconstruction, l'extension et le changement de destination des constructions existantes.

#### Repérage :

Les constructions existantes repérées au document graphique par une étoile correspondent à des bâtiments remarquables par leur intérêt architectural ou patrimonial, pour lesquels l'amélioration, la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination dans le strict respect du bâti existant (sans extension) des constructions sont autorisés

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

#### On distingue les sous-secteurs suivants (repérés au document graphique) :

UAAs : sous secteur futur d'assainissement collectif

UAi : sous secteur d'assainissement individuel

UAp : concerné par un périmètre de protection de captage

UAz : concerné en tout ou partie par un risque d'origine naturelle (PIZ)

UAr : concerné en tout ou partie par un risque d'inondation (PPRI)

Dans les secteurs indicés « z » soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » (PIZ) figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan

Pour les secteurs indicés « r », se référer au document P.P.R.I. placé dans les annexes (pièce 5.4)

#### Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole
2. Les bâtiments industriels
3. Les bâtiments artisanaux, excepté ceux précisés à l'article UA2
4. Les entrepôts et dépôts de toute nature non clos et non couverts
5. La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation (carrières...)
6. Les aires destinées au camping et au caravanning
7. Les habitations légères de loisirs
8. Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
9. Toute nouvelle construction en secteur soumis à un risque naturel fort au PIZ
10. En zone indicée « r » :
  - a. les constructions et aménagements présentés dans le règlement du PPRI selon leur localisation
  - b. tous travaux de terrassement, d'excavation mettant en danger la stabilité des talus de rive ou faisant obstacle au libre écoulement des eaux
  - c. les remblais, hors ceux autorisés au PPRI
11. En UAp, toute construction nouvelle.
12. En secteurs UAp, les constructions, les excavations du sol de plus d'1 mètre, l'aménagement dans le volume existant, changement de destination ou activités de toute nature,

la déforestation à blanc, le stockage ou dépôt, le rejet et épandage à même le sol de produits polluants... suivant l'arrêté préfectorale du 18 novembre 2004

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

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

1. Dans le cas présenté à l'article UA7.2, une seule annexe isolée par habitation sur le même terrain d'assiette, hors ouvrages enterrés (garages, piscines, terrasses, caves...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de plus de 0,60 mètres.
2. L'extension et la création des installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
3. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
4. Les constructions dans la bande de 300m / bord de voie ferrée (catégorie de type I) si elles prennent en compte les prescriptions d'isolement acoustique.
5. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
6. Constructions repérées par une étoile\* : L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination des constructions repérées par une étoile (\*) au document graphique sont autorisés s'ils sont effectués dans le strict respect du volume initial et sans extension ou déformation, sous condition de la présence, la capacité de traitement et de la conformité du dispositif existant (par rapport à la réglementation en vigueur) ou de la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
7. La reconstruction en cas de sinistre
8. La reconstruction des bâtiments en situation de péril en cas d'amélioration de la situation existante (sécurité...)
9. Dans les secteurs indicés en « as », toute constructibilité est conditionnée par la réalisation d'un assainissement autonome en adéquation avec le règlement en vigueur du SPANC dans l'attente de la réalisation des réseaux d'assainissement collectif
10. En sous secteur UA<sub>i</sub> conformément au schéma directeur d'assainissement, toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement individuel, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
11. Dans les secteurs indicés « z », ou « r », soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter :
  - Dans les secteurs indicés « z » : les prescriptions du plan d'indexation en « z » (PIZ) figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan
  - Dans les secteurs indicés « r » : les prescriptions du PPRI figurant en annexe du PLU, nécessitant pour le repérage la consultation préalable du plan : seuls les aménagements limités sont autorisés s'ils sont liés au fonctionnement et à la destination de la zone
12. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
13. En cas de présence d'un cours d'eau, les constructions sont autorisées sous condition d'être implantées à 10 mètres minimum des berges de ce cours d'eau.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

*Pour information (Code Civil), il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682.*

#### **Accès et voirie**

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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 moindre.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

### **Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **1. Eau potable**

Toute construction et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Eaux usées**

##### **Si assainissement collectif :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans le cadre de la programmation des équipements liée au schéma directeur d'assainissement et au P.L.U. :**

Le zonage du P.L.U. identifie un sous secteur indicé « as » où l'urbanisation et la réalisation des équipements conditionnent la constructibilité :

La programmation à moyen terme du réseau séparatif étant prévue, les constructions pourront être édifiées avec un assainissement autonome (dispositif individuel conforme avec le schéma directeur d'assainissement placé en annexe du dossier de P.L.U.) avant cette échéance.

A dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

Dans les secteurs indicés en « i » correspondant aux secteurs d'assainissement individuel conformes à la carte d'aptitude des sols et au schéma directeur d'assainissement, il est admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Les effluents agricoles (purins, lisiers) ne peuvent être rejetés au réseau public et devront faire l'objet d'un traitement approprié.

### **3. Eaux pluviales**

Des mesures devront être prises :

- 1) pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- 2) pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Se référer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### **Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

#### **Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :**

- En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés pour limiter les rejets des eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.
- Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4. Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

### **5. Sécurité, incendie**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

## **Article UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome (UAi), qui devra être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue sauf en cas de reculs portés au document graphique.

### **1. Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

## 2. Implantation

L'implantation est libre sauf dans les cas suivants :

- recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,

### Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

#### 1. Bâtiment principal

- Dans les secteurs denses où l'ordre continu ou semi-continu préexiste, celui-ci doit être maintenu.

Les constructions devront s'implanter selon l'ordre et les dispositions d'implantation constatées sur les bâtiments jouxtant l'opération, en particulier le long des voies (à l'alignement existant), ou entre eux.



Cet ordre peut toutefois être interrompu pour des motifs de sécurité publique.

- Pour les autres secteurs, l'implantation en limite est autorisée. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

#### Cas particuliers :

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau, sans être inférieur à 10 mètres par rapport aux berges
- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

#### 2. Annexes

Les annexes, hors abris de jardins < à 12m<sup>2</sup> de surface de plancher qui sont libres, doivent s'implanter avec un recul minimum de 1m par rapport aux limites.

Les piscines devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

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

Non réglementé

### Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

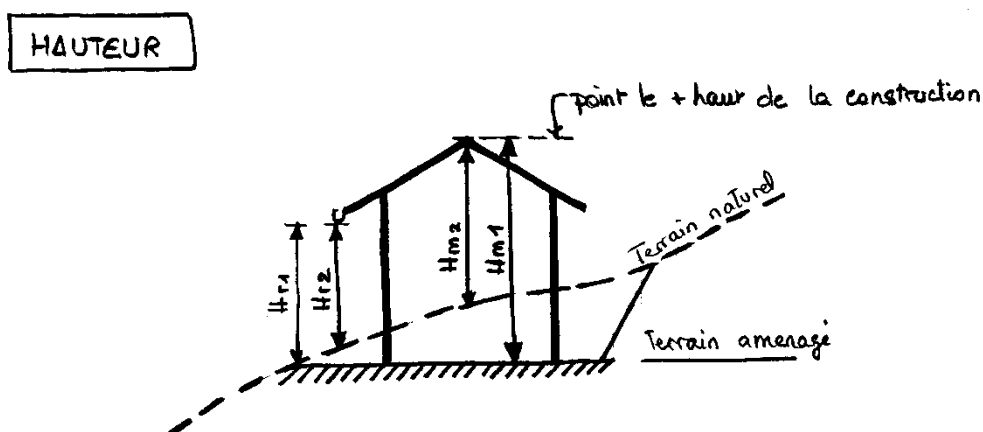
Il n'est pas prévu de règles particulières.

### Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol de référence à son aplomb (soit naturel, soit aménagé).



- La **hauteur (Hr)** est mesurée entre :
  - a) l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hr1)
  - b) l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire (Hr2)
- La **hauteur maximale (Hm)** est la hauteur de la construction, elle est mesurée entre :
  - a) le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hm1)
  - b) le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire (Hm2).
 (Cf croquis suivant)

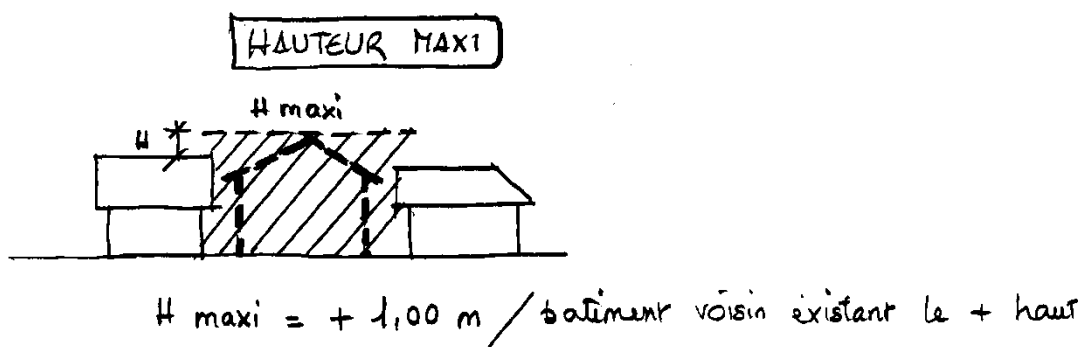


Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

#### Bâtiment principal :

Les hauteurs à l'égout de toiture et hauteurs maximales des constructions ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre les hauteurs à l'égout de toiture et les hauteurs maximales existantes constatées. Elles sont mesurées par ordre de priorité :

- 1- par rapport aux bâtiments jouxtant l'opération (mitoyens ou édifiés sur les parcelles contiguës), (Cf croquis suivant)
- 2- en cas de forte distorsion constatée entre les bâtiments jouxtant l'opération, selon la moyenne des hauteurs à l'égout de toiture du bâti voisin dans lequel elles s'insèrent.



En cas d'annexes isolées (cas présenté à l'article 7.2), la hauteur maximale (Hm) ne doit pas excéder 4,00 m et 2,00 m sur la limite séparative.

## **Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES**

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : 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

Les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al.7 devront présenter les mêmes caractéristiques de toiture, percements et revêtements de façade initiale

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que les réverbérations.

#### ❖ Aspect des façades :

Sont autorisés en façade :

- La pierre apparente en assemblage à « pierre sèche ou à pierre vue » est autorisée,
- L'aspect bois de teinte naturel.
- les constructions d'aspect madriers avec assemblage d'angle en queue d'aronde sont interdites (hors abris de jardin < 12m<sup>2</sup>). Les constructions d'aspect rondins sont interdites.
- Dans les autres cas, les parties en maçonnerie doivent être traitées, par des enduits d'aspect gratté ou frotté fin, ou par des peintures murales de teintes respectant le nuancier joint.
- Dans le cas de réhabilitations les nouvelles ouvertures devront être plus hautes que larges.
- En cas de réhabilitation, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés ou enduits, selon la tradition locale.
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- D'autres coloris que ceux précisés par le nuancier peuvent être acceptés s'ils s'intègrent dans l'environnement existant, et dans la limite de 15% de la surface de l'ensemble des façades du bâtiment.

#### ❖ Aspect des bardages et menuiseries :

Le blanc est interdit pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al.7 du code de l'urbanisme.

- Les garde-corps seront de forme simple peu ouvragée.

#### ❖ Aspect des toitures :

- Aspect :

Matériaux mats d'aspect tuile, sous forme de petits éléments plats, dans les tons, brun, rouge nuancé. Dans le cas de réhabilitation on privilégiera le même aspect de couverture que les constructions contiguës.

Les couvertures de toiture d'aspect tôle ou ondulé sont interdites excepté pour les abris de jardins < 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### .Volumétrie et pentes :

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente minimum de 60%. Les toitures des abris de jardins inférieures à 12m<sup>2</sup> sont libres.

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public ou d'intérêt collectif

- Capteurs solaires :

Les panneaux solaires intégrés au pan de toiture sont autorisés.

- Faîtages :

On privilégiera les faîtages dans le sens de la longueur de la construction

- Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés

- Débords de toiture :

Les débords de toiture seront de 0,80 m, minimum pour la construction principale et 0,40 m pour les annexes (hors implantation en limite).

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

- Les bandeaux de toiture :

Ils seront traités sans ornement.

Le blanc est interdit pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 al.7 du code de l'urbanisme.

- Toiture terrasse :

Les **toitures terrasses végétalisées** sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour des éléments de jonction de petite dimension entre bâtiments et pour les garages enterrés.

### **Pour les extensions**

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des façades

Les constructions d'aspect madriers avec assemblage d'angle en queue d'aronde sont interdites (hors abri de jardin < 12m<sup>2</sup>. Les constructions d'aspect rondins sont interdites.

## **II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les mouvements de terre sont limités à 1.30 m par rapport au terrain naturel, pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

## **III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LEUR ASPECT**

- Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 1.50m.

- Aspect de clôtures autorisées :

- en cas de reconstruction, les murs à l'identique de l'existant
  - ⊖ les murs
    - soit murs pleins à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette
    - soit murs pleins en pierres naturelles ou crépi à l'ancienne surmontés ou non d'un grillage métallique
  - les grillages métalliques avec ou sans mur bahut (hauteur maxi 0,50m)
  - Pour des raisons de sécurité le long des voies, les murs de 1,00m de hauteur sont autorisés.
  - En cas de terrain en pente, une tolérance de la hauteur maximum du mur bahut est acceptée pour permettre le remblaiement. En aucun cas cette tolérance ne pourra entraîner la réalisation d'un mur de clôture de plus de 70cm ; le remblaiement devra se situer au moins 10cm en dessous de cette hauteur maximum

- Sauf en cas exceptionnel (liés à la sécurité, à la circulation...), les murets ne pourront être remplacés par des talus

### **Implantation des clôtures**

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

### **Les entrées et position des clôtures**

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique

## **Article UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'opérations d'habitat collectif.
  - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
  - 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
  - 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **pour les constructions à usage artisanal :**
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
  - 1 place de stationnement pour 4 places assises.
- **Pour les hébergements hôteliers :**
  - 1 place de stationnement par chambre.

**12.2.** Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

**12.3.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

**12.4.** En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

**12.5.** Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

**12.6.** Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation

financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 123.1.2 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

### **Article UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Le long du domaine public, les haies seront implantées conformément au code civil.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être plantés et engazonnés.

Dans le cadre de l'implantation d'annexes suivant le volume V2 défini à l'article 7, la bande laissée libre entre le bâtiment et la limite de propriété devra être plantée et entretenue

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

Pour les bâtiments repérés par une étoile, l'aménagement uniquement dans le volume est autorisé.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UC**

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **CARACTERE DES SECTEURS UC (pour information)**

Les secteurs UC sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de moyenne densité, les équipements, activités, commerces ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

#### **Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage agricole
2. Les bâtiments industriels
3. Les bâtiments artisanaux, excepté ceux précisés à l'article UA2
4. Les entrepôts et dépôts de toute nature
5. La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation (carrières...)
6. Les aires destinées au camping et au caravanning
7. Les habitations légères de loisirs
8. Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées

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

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

1. Dans le cas présenté à l'article 7.2, une seule annexe isolée par habitation sur le même terrain d'assiette hors ouvrages enterrés (garages, piscines, terrasses, caves...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de plus de 0,60 mètres.
2. L'extension et la création des installations classées soumises à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
3. La reconstruction après sinistre
4. Dans les sous-secteurs UCz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » (PIZ) figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan.
5. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances sonores, olfactives et visuelles.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

*Pour information (Code Civil), il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682.*

### **1. Accès et voirie**

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus. 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 moindre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

### **2. Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

## **Article UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

### **1. Eau potable**

Toute construction et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

A dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

### **3. Eaux pluviales**

Des mesures devront être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Se référer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### **Evacuation des eaux pluviales :**

#### **Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

#### **Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :**

- En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés pour limiter les rejets des eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.
- Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.  
Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4. Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

#### **5. Déchets**

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

#### **6. Sécurité, incendie**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

### **Article UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

### **Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### **2. Implantation**

Le recul est fixé comme suit :

##### **1/ RD 991**

- **hors agglomération** au sens du code de la route, 14 mètres par rapport à l'axe  
Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction): 10 mètres (amont et aval) de l'axe
- **en agglomération** au sens du code de la route 10mètres par rapport à l'axe

2/ Pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages enterrés (garages, piscines, terrasses, caves...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de plus de 0,60 mètres ;
- aux abris de jardins < à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher



## Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

### Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Constructions s'implantant aux limites séparatives de propriété en cas :
  - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
  - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels ou bow-window, les pergolas et les corniches.

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

### Annexes

Les annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1m par rapport aux limites, excepté pour les abris de jardins inférieures à 12 m<sup>2</sup> d'emprise qui peuvent s'implanter librement.

Les piscines devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété

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

Non réglementé

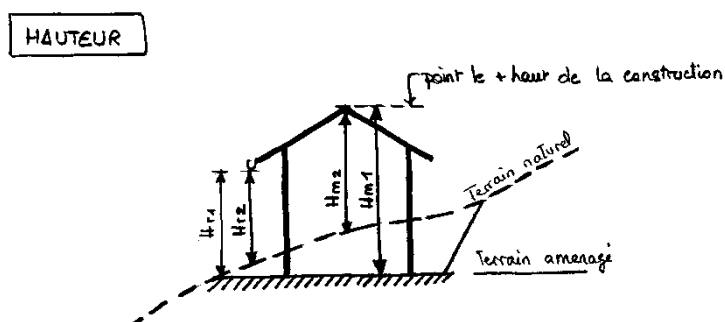
## Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## Article UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol de référence à son aplomb (soit naturel, soit aménagé)

- La hauteur à l'égout de toiture ( $H_r$ ) est mesurée entre :
  - a) l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine ( $H_{r1}$ )
  - b) l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire ( $H_{r2}$ )
- La hauteur maximale ( $H_m$ ) est la hauteur de la construction, elle est mesurée entre :
  - a) le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine ( $H_{m1}$ )
  - b) le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire ( $H_{m2}$ ). (Cf croquis suivant)



La hauteur à l'égout de toiture (Hr) ne doit pas excéder 7 mètres.  
La Hauteur Hm, au faîtage, ne doit pas excéder 10m

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour les annexes la hauteur maximale (Hm) ne doit pas excéder 4,00 m.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, ne sont pas soumises à ces règles de hauteur.

## Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : 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

#### Aspect des constructions :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que les réverbérations, etc.

#### ❖ Aspect des façades :

- enduits d'aspect gratté ou frotté fin et présentant des couleurs respectant le nuancier joint.
- Bois non teinté ou de couleur respectant le nuancier
- En cas de réhabilitation, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, enduits, crépis ou peints en respectant le nuancier joint.
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- les constructions d'aspect madriers avec assemblage d'angle en queue d'aronde sont interdites (hors abri de jardin < 12m<sup>2</sup>). Les constructions d'aspect rondins sont interdites.
- D'autres coloris que ceux précisés par le nuancier peuvent être acceptés s'ils s'intègrent dans l'environnement existant, et dans la limite de 15% de la surface de l'ensemble des façades du bâtiment.

#### ❖ Aspect des menuiseries :

- Les garde-corps seront peu ouvragés.
- Le blanc est interdit pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5a17 (repérées par une étoile) du code de l'urbanisme.

#### ❖ Aspect des toitures :

##### • Aspect :

Matériaux mats d'aspect tuile, sous forme de petits éléments plats, dans les tons, brun, rouge nuancé. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel en privilégiera le même aspect de couverture que l'existant.

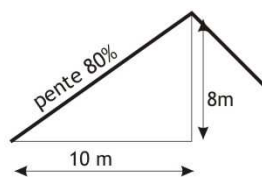
Les couvertures de toiture d'aspect tôle ou ondulé sont interdites excepté pour les abris de jardins < 12m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### • Volumétrie et pentes :

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente comprise entre 60% et 80%. Les toitures des abris de jardins inférieures à 12 m<sup>2</sup> sont libres

Calcul de la pente d'un toit

Exemple 80%



En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public ou d'intérêt collectif

Faîtages :

On privilégiera le positionnement des faitages dans le sens de la longueur de la construction.

- Capteurs solaires :

Les panneaux solaires intégrés au pan de toiture ou installés au sol sont autorisés.

- Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans

- Débords de toiture :

Les débords seront de 0,80 m minimum pour la construction principale, avec un débord plus important sur les façades recevant les balcons ou escaliers, et 0,40 m minimum pour les annexes.

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

- Toitures terrasses

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour des éléments de jonction de petite dimension entre bâtiments et pour les garages enterrés.

Les garages enterrés comportant des toitures terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient engazonnés, et qu'ils soient intégrés à la pente et liés au terrain naturel selon le croquis ci-dessous

### Pour les extensions

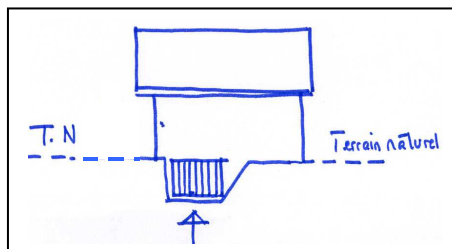
Toute extension d'une construction existante devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des façades

## II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

- Les mouvements de terre sont limités à 1.30 m par rapport au terrain naturel.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

Hors la marge d'isolement des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction sont limités à 1,30m par rapport au terrain naturel (hormis pour le cas d'un accès garage enterré).



- Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

## III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES

### 1) Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 1,50 m.
- Aspect de clôtures autorisées :
  - les grillages avec ou sans mur bahut (hauteur maxi 0,50m)
  - Pour des raisons de sécurité à proximité des routes les murs de 1,00m de hauteur sont autorisés.
 En cas de terrain en pente, une tolérance de la hauteur maximum du mur bahut est acceptée pour permettre le remblaiement. En aucun cas cette tolérance ne pourra entraîner la réalisation d'un mur de clôture de plus de 70cm ; le remblaiement devra se situer au moins 10cm en dessous de cette hauteur maximum

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

## **2) Les entrées et position des clôtures**

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété.

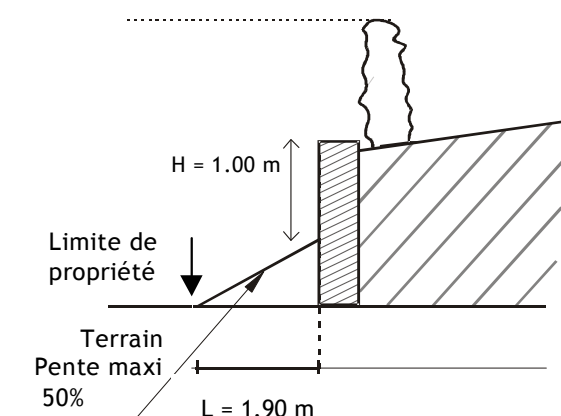
### **Implantation des clôtures**

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

## **IV - DISPOSITIONS CONCERNANT LES MURS DE SOUTÈNEMENT**

Hauteur maxi (H) : les murs de soutènement devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux).

Les murs de soutènements ne pourront pas être implantés à une distance inférieure à 1.90 m par rapport à la limite séparative. En cas d'implantation à 1.90 m, le sol fini après travaux ne pourra dépasser une pente de 50%. (cf : croquis).



### **Murs de soutènement :**

Ils doivent être réalisés :

- a) suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- b) en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).

## **Article UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'opérations d'habitat collectif.
  - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
  - 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**

1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente

- **pour les constructions à usage artisanal :**  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**  
1 place de stationnement pour 4 places assises.
- **Pour les hébergements hôteliers :**  
1 place de stationnement par chambre.

**12.2.** Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

**12.3.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

**12.4.** En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

**12.5.** Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

**12.6.** Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

### **Article UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Le long du domaine public, les haies seront implantées conformément au code civil.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains doivent être plantés, aménagés et engazonnés.

Pour les opérations de plus de 5 logements, le plan de composition devra faire apparaître des espaces verts communs (bords de voie, espace détente...)

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **1. Le COS n'est pas applicable :**

- aux équipements publics
- aux constructions ou aménagements des bâtiments à vocation publique (scolaires, sportifs, sanitaires ou hospitaliers), ni aux équipements publics d'infrastructure ;

#### **2. Dans les autres cas :**

- Le COS est fixé à 0,40

Exemple : Calcul de la surface de plancher Pour un COS = 0,40 : si terrain = 400 m<sup>2</sup>  
surface de plancher. = 400m<sup>2</sup> x 0,40 = 160 m<sup>2</sup>

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

### CARACTERE DES SECTEURS UD (pour information)

Les secteurs UD sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de moyenne à faible densité, les équipements, activités ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

On distingue les sous-secteurs suivants (repérés au document graphique) :

UDas : sous secteur futur d'assainissement collectif

UDi : sous secteur d'assainissement individuel

UDz : concerné en tout ou partie par un risque d'origine naturelle (PIZ)

UDr : concerné en tout ou partie par un risque d'inondation (PPRI)

Dans les secteurs indicés « z » soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions du plan d'indexation en « z » (PIZ) figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan

Pour les secteurs indicés « r », se référer au document P.P.R.I. placé dans les annexes (pièce 5.4)

Repérage :

Les constructions existantes repérées au document graphique par une étoile correspondent à des bâtiments remarquables par leur intérêt architectural ou patrimonial, pour lesquels l'amélioration, la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination dans le strict respect du bâti existant (sans extension) des constructions sont autorisés

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

### Article Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
3. Les aires destinées aux terrains de camping et de caravanning
4. Les constructions à usage agricole
5. Les bâtiments industriels
6. Les bâtiments artisanaux, excepté ceux précisés à l'article UA2
7. Les dépôts de toute nature
8. Toute nouvelle construction en secteur soumis à un risque naturel fort au PIZ
9. En zone indicée « r » :
  - les constructions et aménagements présentés dans le règlement du PPRI selon leur localisation
  - tous travaux de terrassement, d'excavation mettant en danger la stabilité des talus de rive ou faisant obstacle au libre écoulement des eaux
  - les remblais, hors ceux autorisés au PPRI
10. La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation
11. Les habitations légères de loisirs
12. L'extension et la création des installations classées soumises à déclaration

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

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

1. Dans le cas présenté à l'article UD7.2b, une seule annexe isolée sur le même terrain d'assiette, si l'habitation principale est déjà réalisée, .hors ouvrages enterrés (garages, piscines, terrasses, caves...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de plus de 0,60 mètres.
2. Constructions repérées par une étoile\* : L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination des constructions repérées par une étoile (\*) au document graphique sont autorisés s'ils sont effectués dans le strict respect du volume initial et sans extension ou déformation, sous condition de la présence, la capacité de traitement et de la conformité du dispositif existant (par rapport à la réglementation en vigueur) ou de la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité
3. Les constructions dans la bande de 300m / bord de voie ferrée (catégorie de type I) si elles prennent en compte les prescriptions d'isolement acoustique.
4. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
5. Pour toute construction à moins de 100 m des réseaux HTB>50000 volts, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF, avant tout dépôt de permis de construire, afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.
6. La reconstruction après sinistre
7. Dans les sous secteur UDAs, d'assainissement collectif futur, toute constructibilité est conditionnée par la réalisation de l'assainissement individuel autorisé (voir schéma directeur d'assainissement) en attente de la réalisation des réseaux d'assainissement collectif
8. En sous secteur UDi conformément au schéma directeur d'assainissement, toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement individuel, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
9. Dans les secteurs indicés « z », ou « r », soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter :
  - Dans les secteurs indicés « z » : les prescriptions du plan d'indexation en « z » (PIZ) figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan. Dans le sous-secteur UDz, toute autorisation de construire est soumise à l'avis de la DDE pour la prise en compte des risques naturels (de faible importance)
  - Dans les secteurs indicés « r » : les prescriptions du PPRI figurant en annexe du PLU, nécessitant pour le repérage la consultation préalable du plan: seuls les aménagements limités sont autorisés s'ils sont liés au fonctionnement et à la destination de la zone

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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



*Pour information (Code Civil), il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682.*

### **1. Accès et voirie**

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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 moindre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

### **2. Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

## **Article UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau potable**

Toute construction et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **2. Eaux usées**

#### **Si assainissement collectif :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans le cadre de la programmation des équipements liée au schéma directeur d'assainissement et au P.L.U. :

Le zonage du P.L.U. identifie un sous secteur indicé « as » où l'urbanisation et la réalisation des équipements conditionnent la constructibilité :

La programmation à moyen terme du réseau séparatif étant prévue, les constructions pourront être édifiées avec un assainissement autonome (dispositif individuel conforme avec le schéma directeur d'assainissement placé en annexe du dossier de P.L.U.) avant cette échéance.

A dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Du fait de la position excentrée ou isolée des sites repérés en UDi toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

Dans les secteurs indicés en « i » correspondant aux secteurs d'assainissement individuel conformes à la carte d'aptitude des sols et au schéma directeur d'assainissement, il est admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

### 3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Voir les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### **Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

#### **Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :**

- En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés pour limiter les rejets des eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.
- Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.  
Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

### 5. Déchets

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs

### 6. Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

## **Article UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome (UDi), qui devra être conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### 2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

1/ RD 914, 991 et 99i b, RD 57, 56 et 56<sup>E</sup> et 54

- **hors agglomération** au sens du code de la route, 14 mètres par rapport à l'axe

Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction): 10 mètres (amont et aval) de l'axe

- en agglomération au sens du code de la route 10 mètres par rapport à l'axe

2/ Pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages enterrés (garages, piscines, terrasses, caves...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de plus de 0,60 mètres ;
- aux abris de jardins < à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)**

### **1. Bâtiment principal**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Constructions s'implantant aux limites séparatives de propriété en cas :
  - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
  - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété
- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (lignes HTB...)

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels ou bow-window, les pergolas et les corniches.

Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction ou d'amélioration d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment existant.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau
- Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger à ces règles

### **2. Annexes**

Les annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1m par rapport aux limites, excepté pour les abris de jardins inférieures à 2 m<sup>2</sup> d'emprise qui peuvent s'implanter librement.

Les piscines devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété,

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

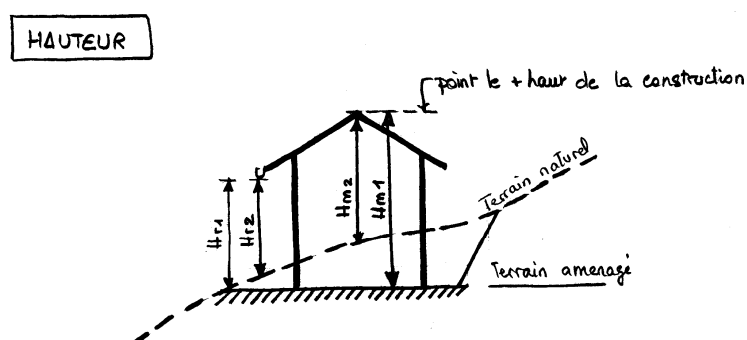
## **Article UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol de référence à son aplomb (soit naturel, soit aménagé).

- La hauteur à l'égout de toiture ( $H_r$ ) est mesurée entre :
  - l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine ( $H_{r1}$ )
  - l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire ( $H_{r2}$ )
- La hauteur maximale ( $H_m$ ) est la hauteur de la construction, elle est mesurée entre :
  - le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine ( $H_{m1}$ )
  - le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire ( $H_{m2}$ ).(Cf croquis suivant)



La hauteur à l'égout de toiture ( $H_r$ ) des constructions ne doit pas excéder 5,50 mètres.

La hauteur maximale ( $H_m$ ) des constructions ne doit pas excéder 8,00 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Dans le cadre des secteurs soumis à des orientations d'aménagement, des dispositions différentes s'appliquent selon les localisations.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger ne sont pas soumises à ces règles de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Pour les annexes, la hauteur maximale ( $H_m$ ) ne doit pas excéder 4,00 m

## Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : 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

#### Aspect des constructions :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que les réverbérations, etc.

#### ❖ Aspect des façades :

- Les enduits seront d'aspect gratté ou frotté fin et présentant des couleurs respectant le nuancier joint
  - Bois non teinté ou de couleur respectant le nuancier
- En cas de réhabilitation, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, enduits, crépis ou peints en respectant le nuancier joint. Sauf cas exceptionnels liés à la sécurité, à la circulation, les murets ne pourront être remplacés par des talus.
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- Les constructions d'aspect madriers avec assemblage d'angle en queue d'aronde sont interdites (hors abri de jardin < 12m<sup>2</sup>). Les constructions d'aspect rondins sont interdites.
- D'autres coloris que ceux précisés par le nuancier peuvent être acceptés s'ils s'intègrent dans l'environnement existant, et dans la limite de 15% de la surface de l'ensemble des façades du bâtiment.

❖ **Aspect des menuiseries :**

- Les garde-corps seront peu ouvragée.
- Le blanc est interdit pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5a17 du code de l'urbanisme (repérées par une étoile).

❖ **Aspect des toitures :**

• Aspect :

Matériaux mats d'aspect tuile, sous forme de petits éléments plats, dans les tons, brun, rouge nuancé. Dans le cas de réhabilitation d'un bâti traditionnel en privilégiera le même aspect de couverture que l'existant.

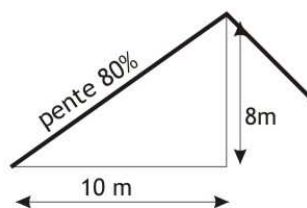
Les couvertures de toiture d'aspect tôle ou ondulé sont interdites excepté pour les abris de jardins <12m<sup>2</sup> de surface de plancher.

.Volumétrie et pentes :

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente comprise entre 60% et 80%. Les toitures des abris de jardins inférieures à 12m<sup>2</sup> sont libres

Calcul de la pente d'un toit

Exemple 80%



En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement public ou d'intérêt collectif

• Capteurs solaires :

Les panneaux solaires intégrés au pan de toiture ou installés au sol sont autorisés.

• Faîtages :

On privilégiera le positionnement des faitages dans le sens de la longueur de la construction.

• Débords de toiture :

Les débords seront de 0,80 m minimum pour la construction principale, avec un débord plus important sur les façades recevant les balcons ou escaliers, et 0,40 m minimum pour les annexes.

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

• Ouvertures

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés

- Toitures terrasses

Les **toitures terrasses végétalisées** sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour des éléments de jonction de petite dimension entre bâtiments et pour les garages enterrés.

Les garages enterrés comportant des toitures terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient engazonnés, et qu'ils soient intégrés à la pente et liés au terrain naturel selon le croquis ci-dessous

### Pour les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des façades

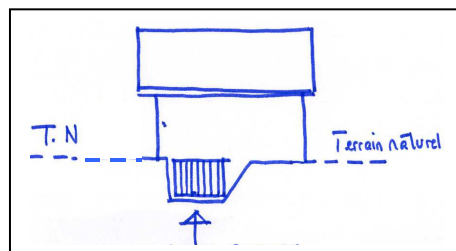
## II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

- Les mouvements de terre sont limités à 1.30 m par rapport au terrain naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.

Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction sont limités à 1,30m par rapport au terrain naturel (hormis pour le cas d'un accès garage enterré).

- Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).



## III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES

### 1) Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 1,50 m.

En cas de terrain en pente, une tolérance de la hauteur maximum du mur bahut est acceptée pour permettre le remblaiement. En aucun cas cette tolérance ne pourra entraîner la réalisation d'un mur de clôture de plus de 70cm ; le remblaiement devra se situer au moins 10cm en dessous de cette hauteur maximum.

- Pour des raisons de sécurité à proximité des routes, les murs de 1,00m de hauteur sont autorisés.
- Aspect de clôtures autorisées :
  - les grillages avec ou sans mur bahut (hauteur maxi 0,50m).

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

### 2) Les entrées et position des clôtures

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété.

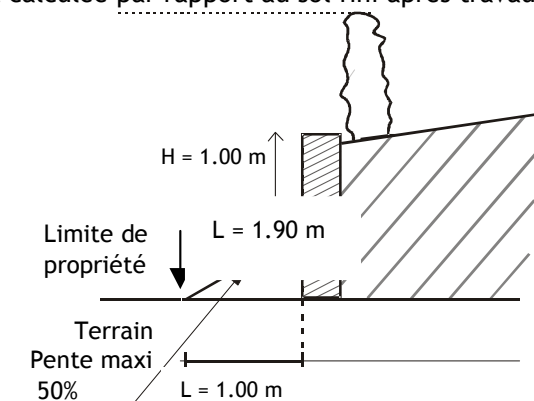
#### Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

#### IV - DISPOSITIONS CONCERNANT LES MURS DE SOUTÈNEMENT

Hauteur maxi (H) : les murs de soutènement devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux).

Les murs de soutènements ne pourront pas être implantés à une distance inférieure à 1.90 m par rapport à la limite séparative. En cas d'implantation à 1.90 m, le sol fini après travaux ne pourra dépasser une pente de 50%. (cf : croquis).



#### Murs de soutènement :

Ils doivent être réalisés :

- c) suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- d) en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).

### Article UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'opérations d'habitat collectif.
  - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
  - 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
  - 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **pour les constructions à usage artisanal :**
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
  - 1 place de stationnement pour 4 places assises.
- **Pour les hébergements hôteliers :**
  - 1 place de stationnement par chambre.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

### **Article UD 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Le long du domaine public, les haies seront implantées conformément au code civil.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains doivent être plantés, aménagés et engazonnés.

Pour les opérations de plus de 5 logements, le plan de composition devra faire apparaître des espaces verts communs (bords de voie, espace détente...)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) repérés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **1. Le COS n'est pas applicable :**

Aux équipements publics

Aux constructions ou aménagements des bâtiments à vocation publique, ni aux équipements publics d'infrastructure ;

#### **2. Dans les autres cas :**

Le COS est fixé à 0,25

Exemple : Calcul de la surface de plancher.

Pour un COS = 0,25 : si terrain = 800 m<sup>2</sup>

surface de plancher = 800m<sup>2</sup> x 0,25 = 200 m<sup>2</sup>



## CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UE

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### CARACTERE DES SECTEURS UE (pour information)

Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales, industrielles, techniques ou commerciales et des équipements publics et collectifs, ainsi que leur changement de destination compatible avec la destination de la zone.

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

On distingue un sous-secteur (repéré au document graphique) :

UEi : sous secteur d'assainissement individuel

UEr : concerné en tout ou partie par un risque d'inondation (PPRI)

Pour les secteurs indicés « r », se référer au document P.P.R.I. placé dans les annexes (pièce 5.4)

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

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

1. Les constructions destinées au commerce excepté ceux précisés à l'article UE2
2. L'extension des constructions d'habitation existantes
3. Les carrières
4. Les exhaussements ou les affouillements de sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
5. Les constructions à usage agricole ou d'hébergement d'animaux nuisant pour l'environnement.
6. Les dépôts ou stockage de toute nature non clos
7. Les annexes isolées
8. Les aires destinées au camping et au caravaning
9. Les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction de moins de 30 m<sup>2</sup> intégrés au bâtiment d'activités.
10. Les habitations légères de loisirs

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

- Les constructions commerciales à condition qu'elles soient liées à l'activité artisanale, industrielle ou destinées au restaurant.
- Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par les activités autorisées dans la zone et que ces constructions n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux implantés sur la zone : ces constructions devront être intégrées au volume du bâtiment abritant l'activité principale et seront limitées au nombre de 1 par unité foncière et par activité dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans dépasser 10% de la surface de plancher totale.
- Pour l'hébergement hôtelier, les logements liés et nécessaires à l'activité sont autorisés dans le bâtiment d'activités et dans la limite de 20% de la surface de plancher totale sans dépasser 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes de l'habitation, à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au volume principal

- Les constructions, extensions, aménagements ou transformations destinés à des installations classées seront admises si, par leur situation, leur taille ou leur destination, elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement, la salubrité, la tranquillité et la sécurité publique.
- La reconstruction après sinistre
- Pour toute construction à moins de 100m des réseaux HTB>50000 volts, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF, avant tout dépôt de permis de construire, afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.
- En sous secteur UEi conformément au schéma directeur d'assainissement, toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement individuel, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
- En zone indicée « r » : les constructions et aménagements présentés dans le règlement du PPRI selon leur localisation en application de l'article 5-2 du règlement du PPRI
  - tous travaux de terrassement, d'excavation mettant en danger la stabilité des talus de rive ou faisant obstacle au libre écoulement des eaux
  - les remblais, hors ceux autorisés au PPRI
  - les prescriptions du PPRI figurant en annexe du PLU, nécessitant pour le repérage la consultation préalable du plan

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

*Pour information (Code Civil), il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682.*

#### **Accès et voirie**

1. La largeur minimum des voies est de 5m
  2. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
  3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
  4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) doit être de 6 mètres minimum.
  5. Chaque parcelle disposera d'un seul accès sur la voie publique. Des accès supplémentaires à un même fond pourront être envisagés au cas par cas.
- Cependant, des accès jumelés pourront être mis en place lorsque cette disposition profitera aux utilisateurs et surtout à l'esthétique des abords. Dans ce cas, des adaptations à l'article 3 ci-dessus sont envisageables.

6. Les accès seront aménagés pour offrir toutes les garanties de bonne circulation dans tous les sens  
Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité sur la voie soit assurée.

Les portails d'entrée seront réalisés de telle sorte que les véhicules légers devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur les voies de circulation.

7. le stationnement des véhicules utilitaires, du personnel et visiteurs sera prévu à l'intérieur de chaque parcelle.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

### **Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés

## **Article UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

### **1. Eau potable**

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes est obligatoire.

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **2. Alimentation en eau**

Si la nature du terrain le permet et sous réserve de l'accord des administrations et services concernés, le captage d'eau dans le sol pour alimenter des circuits de refroidissement ou des réserves de sécurité peut être admis.

### **3. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les prescriptions suivantes devront être respectées suivant la nature des rejets :

#### a) Eaux résiduaires usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

Dans les secteurs indicés en « i » correspondant aux secteurs d'assainissement individuel conformes à la carte d'aptitude des sols et au schéma directeur d'assainissement, il est admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

#### b) Eaux de refroidissement non usées

Elles pourront être rejetées dans le réseau eaux pluviales, après avoir été refroidies si leur température est trop élevée.

#### c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Des mesures devront être prises :

- o pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- o pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles

En l'absence d'un collecteur d'eaux pluviales et sous condition d'une nature des sols autorisant ces dispositifs (infiltration), le rejet dans des puits perdus ou fossés d'eaux pluviales est autorisé.

Voir les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### d) Eaux de ruissellement

Dans le cas de parking très important, il pourra être imposé un traitement de surface absorbant pour soulager les réseaux.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement seront assimilées à des eaux usées résiduaires et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

Les eaux de ruissellement provenant de stockages ou d'aires extérieurs de travail seront raccordées aux réseaux d'eaux pluviales si aucun risque de pollution n'est possible.

#### e) Eaux industrielles polluées

Elles seront obligatoirement évacuées dans les collecteurs d'eaux usées de la zone après avoir été traitées et neutralisées avant rejet, conformément aux instructions et règles en vigueur, particulièrement pour des établissements classés. Le rejet est subordonné à une convention d'autorisation.

#### **4. Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains

#### **5. Déchets**

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

#### **6. Sécurité, incendie**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

### **Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

### **Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

#### **2. Implantation**

Le recul est fixé comme suit :

Routes départementales :

- **hors agglomération**, 14 mètres par rapport à l'axe
- **en agglomération** au sens du code de la route 10m par rapport à l'axe

Voies communales et chemins ruraux : 6 mètres par rapport à l'axe

Ce recul pourra être modifié dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant sans aggraver le recul.

En cas de reconstruction, la construction pourra se réimplanter comme à l'origine.

Cette distance minimum ne s'applique pas :

- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine, ni à son extension s'il n'y a pas d'aggravation de la situation

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

### Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

1. Dans le cas général, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle, sauf les balcons et débords de toit, dans la limite de 1 m, au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans jamais pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (lignes HTB..).
2. Ces dispositions s'appliquent également aux dépôts ou stockage à l'air libre, sauf accord de mitoyenneté.
3. Toutes constructions nouvelles édifiées sur des parcelles en limite de ruisseau non couvert participant à l'assainissement de la zone, seront édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge de ce ruisseau.
4. Mitoyenneté multiple : si plusieurs propriétaires souhaitent se regrouper pour la réalisation d'un seul ouvrage fractionnable, il est autorisé de construire sur plusieurs parcelles contiguës sous réserve d'une maîtrise d'œuvre unique et en une seule campagne de construction.
5. Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger à ces règles.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

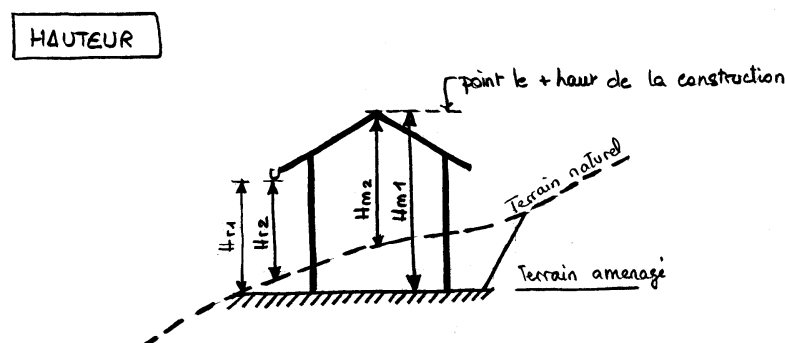
### Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

### Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol de référence à son aplomb (soit naturel, soit aménagé).

- La **hauteur à l'égout de toiture (Hr)** est mesurée entre :
  - l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hr1)
  - l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire (Hr2)
- La **hauteur maximale (Hm)** est la hauteur de la construction, elle est mesurée entre :
  - le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hm1)
  - le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire (Hm2).
 (Cf croquis suivant)



**La hauteur à l'égout de toiture (Hr) des constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres.**

**La hauteur maximale (Hm) pour les constructions est de 9,00 mètres.**

Hormis pour la zone UE de « Praz » pour laquelle la hauteur maximale est fixée à 11mètres.

Les ouvrages techniques et autres superstructures sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger à ces règles de hauteur.

## **Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES**

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : 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

11.1. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

11.2. Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies notamment aux carrefours. Leur hauteur n'excédera pas 1,80 m.

11.3. Tenue des constructions : les constructions et les terrains quelle qu'en soit la destination, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés (haies) de telle manière que la propreté et l'aspect des lieux ne s'en trouvent pas altérés.

11.4. Toutes constructions, garages et locaux professionnels sont soumis aux règles d'architecture suivantes :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

#### **Couleur et aspect :**

Les teintes devront respecter le nuancier joint

Façades : elles devront présenter un aspect fini et soigné

Hormis pour les parties d'aspect « verre » les matériaux ne seront pas réfléchissants, les imitations ou emplois de matériaux bruts sont interdits (sauf cas d'architecture recherchée ; béton brut, étude du traitement des façades...).

D'autres coloris que ceux précisés par le nuancier peuvent être acceptés s'ils s'intègrent dans l'environnement existant, et dans la limite de 15% de la surface de l'ensemble des façades du bâtiment.

#### **Aspect toitures :**

Aspect tôle prélaquée plate de teinte mate dans les tons gris ou bruns (les couvertures ondulées sont interdites)

Les toitures auront une pente comprise entre 30% et 40%. Cette disposition ne s'applique pas à la zone des Etaies.

Les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble de la zone UE, et sont obligatoires pour la zone des Etaies.

Les toitures auront une pente comprise entre 30% et 40%.

### **Capteurs solaires :**

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture, ou installés au sol et masqués par des végétaux sont autorisés.

### **Pour les extensions**

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des façades

### **Abords des constructions :**

En cas de stockage extérieur de matériaux, ceux-ci devront être dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

## **II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.

## **III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES**

### **1) Les clôtures**

Aspect des clôtures : grillage métallique à maille rectangulaire de couleur verte, et de hauteur maxi 1,80m.

En cas de terrain en pente, une tolérance de la hauteur maximum du mur bahut est acceptée pour permettre le remblaiement. En aucun cas cette tolérance ne pourra entraîner la réalisation d'un mur de clôture de plus de 70cm ; le remblaiement devra se situer au moins 10cm en dessous de cette hauteur maximum.

### **2) Les entrées et position des clôtures**

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique

#### **Implantation des clôtures :**

Une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique :

Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

## **Article UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs et multiples sur la voie publique sont interdits.

#### **12.2. Il est exigé au minimum :**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée :

Pour les logements autorisés, une place de parking par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage commercial :

Pour les commerces isolés, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente

Pour les établissements industriels ou artisanaux :

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les salles de réunions ou équipements assimilables non liés à l'activité industrielle:

1 place de stationnement pour 4 places assises.

Pour les hébergements hôteliers:

2 places de stationnement pour 3 chambres

Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

Les parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que la visibilité soit suffisante au moment où le véhicule s'engage sur la voie de circulation. Les garages et parcs de stationnements avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle sont soumis les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

### **Article UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service devront obligatoirement être engazonnées et plantées.

Les marges de recul et d'isolement, même si elles sont réservées à du stationnement, devront, sous réserve du respect des consignes de sécurité, réserver des surfaces destinées à être engazonnées et plantées de buissons d'ornement ou d'arbustes.

Les parcs de stationnement en plein air doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige (feuillu).ou de moyenne futaie pour 4 emplacements.

Un soin particulier sera apporté à l'exécution de ces plantations (volume de terre végétale, drainage, protection, période) à leur entretien et leur propreté ; ces plantations devront être réalisées dans l'année qui suit la construction des bâtiments.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**



## Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13.
- Les logements de fonction ne pourront dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le COS est limité à 0,35 pour les hébergements hôteliers

## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UL

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### CARACTERE DU SECTEUR UL (pour information)

Les secteurs UL sont des secteurs destinés à recevoir des installations privées ou publiques, de loisirs, sportives, culturelles ou touristiques ainsi que les équipements, les services, les activités qui y sont liés. Ils permettent également l'adaptation, l'extension et le changement de destination des constructions existantes.

On distingue les sous-secteurs suivants (repérés au document graphique) :

ULr : concerné en tout ou partie par un risque d'inondation (PPRI)

Pour les secteurs indicés « r », se référer au document P.P.R.I. placé dans les annexes (pièce 5.4)

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

#### Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (carrières..)
2. Les constructions à usage Industriel
3. La cession d'emplacements, relative à des habitations légères de loisirs.
4. Les dépôts de toute nature
5. Les constructions à usage agricole
6. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction compatibles avec les destinations de la zone.
7. La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation

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

**Sous réserve de l'étude des risques, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les campings, caravanning, habitations légères de loisirs sous réserve de compatibilité avec les équipements existants
2. Les aires de stationnement, les aires de loisirs et sportives et les équipements publics et privés qui y sont liés, à condition d'être intégrés dans un projet d'aménagement d'ensemble accepté par la commune.
3. Les annexes de l'habitation, à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au volume principal
4. Les annexes non liées à l'habitation doivent être traitées, soit en sous-sol, soit intégrées ou accolées au volume principal.
5. L'extension et la création des installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
6. Les logements de fonction s'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone
7. La reconstruction après sinistre
8. L'extension et la création de constructions ou d'équipements publics ou à vocation commerciale ou de services à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation touristique, de loisirs, sportive ou culturelle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
9. Les constructions dans la bande de 300m / bord de voie ferrée (catégorie de type I) si elles prennent en compte les prescriptions d'isolement acoustique.

10. Les bâtiments de bureaux et les activités à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
11. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

*Pour information (Code Civil), il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682.*

#### **1. Accès et voirie**

La largeur minimum des voies est de 3m50

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

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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 moindre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Dans le cadre de plan d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

### **Article UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non encore desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

#### **3. Eaux pluviales**

Des mesures devront être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Voir les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### **Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

#### **Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :**

- En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés pour limiter les rejets des eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.
- Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4. Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

#### **5. Déchets**

Toute opération nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

#### **6. Sécurité, incendie**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

### **Article UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

### **Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### **2. Implantation**

Le recul est fixé comme suit :

- **en agglomération** au sens du code de la route :

Pour les routes départementales, 10 mètres par rapport à l'axe

Pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe afin de maintenir un recul de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux annexes inférieures à 12m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

## **Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Bâtiment principal**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

#### Cas particulier :

- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau
- Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

### **Annexes**

Les annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1m par rapport aux limites excepté les annexes inférieures à 12m<sup>2</sup> de surface de plancher qui peuvent s'implanter librement. Les piscines devront être établies à 5 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

## **Article UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **Article UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES**

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : 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

11.1. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

11.2. Les constructions et les terrains quelle qu'en soit la destination doivent être aménagés, entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des lieux ne s'en trouvent pas altérés.

11.3. Toutes constructions, sont soumises aux règles d'architecture suivantes :

## ❖ Les façades :

### • Aspect :

Aspect des façades :

- En cas de réhabilitation ou restauration, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, enduits, crépis ou peints selon le nuancier joint.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- Les constructions d'aspect madriers avec assemblage d'angle en queue d'aronde sont interdites (hors annexes < 12m<sup>2</sup> de surface de plancher).
- Les constructions d'aspect rondins sont interdites.
- Bois non teinté ou de couleur respectant le nuancier
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

Hormis pour les parties d'aspect « verre » les matériaux ne seront pas réfléchissants.

D'autres coloris que ceux précisés par le nuancier peuvent être acceptés s'ils s'intègrent dans l'environnement existant, et dans la limite de 15% de la surface de l'ensemble des façades du bâtiment.

## ❖ Aspect des menuiseries :

Les garde-corps seront peu ouvragés.

## ❖ Aspect des toitures :

Matériaux d'aspect tuile (type selon pratique locale), sous forme de petits éléments plats dans les tons bruns, rouges.

Les toitures terrasses sont autorisées

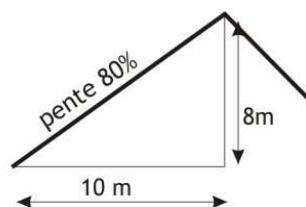
Les couvertures de toiture d'aspect tôle ou ondulé sont interdites excepté pour les annexes <12m<sup>2</sup> de surface de plancher

## .Volumétrie et pentes :

Elles seront à deux pans minimum et auront une pente comprise entre de 40% et 80%. Les toitures des annexes inférieures à 12m<sup>2</sup> de surface de plancher sont libres

(Calcul de la pente d'un toit)

Exemple 80%



Exceptionnellement elles pourront être à un pan en prolongement du bâti, en reprenant la même pente, si elles ne dénaturent pas le volume principal et son identité.

### • Capteurs solaires

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture ou installés au sol sont autorisés.

### Faîtages :

Ils devront être proportionnés à la toiture.

### • Débords minimum de toiture :

Les toits auront un débord de 0,80 m minimum pour la construction principale

### Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, leur dimension, nombre excessif ou leur mauvaise intégration dans la toiture.

- **Toitures terrasse :**

Les **toitures terrasses végétalisées** sont autorisées si elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale et si elle s'intègre au paysage naturel et bâti.

Les constructions en toiture terrasse non végétalisées sont autorisées en élément de jonction, entre 2 corps de bâtiment principal ou en corps secondaire ou pour des annexes enterrées

**Pour les constructions d'aspect bois :**

Les constructions d'aspect madriers avec assemblage d'angle en queue d'aronde sont interdites (hors abri de jardin < 12m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions d'aspect rondins sont interdites.

## **II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

- Les mouvements de terre sont limités à 1.30 m par rapport au terrain naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.
- Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.

## **III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES**

### **1) Les clôtures**

- Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 1,50 m.
- aspect de clôtures autorisées :
  - o soit murs bahut de 0,50 m de hauteur avec une clôture grillagée.
  - o soit clôtures grillage ou palissades bois.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

En cas de terrain en pente, une tolérance de la hauteur maximum du mur bahut est acceptée pour permettre le remblaiement. En aucun cas cette tolérance ne pourra entraîner la réalisation d'un mur de clôture de plus de 70cm ; le remblaiement devra se situer au moins 10cm en dessous de cette hauteur maximum.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

### **2) Les entrées et position des clôtures**

Une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété.

### **3. Implantation des clôtures**

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Des dispositions différentes de l'article 11 sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

## **Article UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre (soit 25 m<sup>2</sup> environ).

Les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, sous réserve des dispositions minimales suivantes concernant les véhicules légers :

### **12.2 Il est exigé, au minimum :**

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- **Pour les constructions à usage commercial :**  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **Pour les établissements artisanaux**  
Indépendamment des emplacements nécessaires aux véhicules utilitaires :
  - une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Pour les ou HLL et hébergement hôteliers**  
Une place de stationnement par chambre en hôtel et une place pour deux chambres en HLL. Pour les hôtels-restaurants, les normes ne sont pas cumulatives.
- **Pour les équipements collectifs et installations diverses et aménagements autorisés :**  
Le nombre d'emplacements sera adapté au mode de fonctionnement propre à la réalisation projetée.

**12.3** Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et doivent être assurés en dehors des voies publiques.

La superficie pour le calcul du stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Du fait du projet de réaménagement piétonnier de l'espace « port-plage », le stationnement manquant dans les opérations actuelles et futures sera reporté sur le parking communal placé à 300 m en amont suivant les termes fixés par convention avec la mairie.

**12.4.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme ou par convention, fixées par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

## **Article UL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction et les délaissés de terrains doivent être entretenus. Les parcs de stationnement doivent être plantés et les délaissés engazonnés. Les plantations seront composées d'essences variées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**



## Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS n'est pas réglementé, sauf pour les hôtels. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UL 3 à UL 13
- Pour les hôtels, le COS est de 0.35.

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ux

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### CARACTERE DES SECTEURS Ux (pour information)

Les secteurs Ux sont des secteurs destinés à recevoir des équipements publics les aménagements et constructions d'intérêt général ainsi que l'hébergement et les services qui leurs sont liés, les infrastructures d'intérêt général, ainsi que les locaux techniques nécessaires, compatibles avec ces destinations.

Ils permettent également l'adaptation, l'extension, la reconstruction et le changement de destination des constructions existantes.

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

#### Article Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les constructions à usage d'activité agricole, artisanale, commerciale ou industrielle
- L'ouverture ou l'extension de carrières.
- Les aires destinées aux terrains de camping et de caravaning
- Les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation publique ou de service de la zone.
- La construction et l'extension des installations classées soumises à autorisation
- Toute construction ou aménagement hormis pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'hébergement et les services qui leurs sont liés, les infrastructures d'intérêt général, ainsi que les locaux techniques nécessaires, compatibles avec ces destinations.
- Les entrepôts et dépôts de toute nature
- Les habitations légères de loisirs et les annexes isolées

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

- Les constructions à usage d'habitation, les logements de fonction et l'hébergement si elles sont liées et nécessaires aux destinations autorisées dans la zone et si elles sont intégrées au volume du bâtiment principal. dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement du site et à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone.
- La reconstruction après sinistre
- Pour toute construction à moins de 100 m des réseaux HTB>50000 volts, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF, avant tout dépôt de permis de construire, afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

*Pour information (Code Civil), il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682.*

#### **Accès :**

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 moindre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

#### **Voies piétonnes :**

Des cheminements piétons peuvent être prévus.

### **Article UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

A dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

#### **3. Eaux pluviales**

Des mesures devront être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

#### **4. Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

#### **5. Sécurité, incendie**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

### **Article UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### **2. Implantation**

Le recul est fixé comme suit :

Routes départementales :

- **hors agglomération**, 14 mètres par rapport à l'axe
- **en agglomération** au sens du code de la route 10m par rapport à l'axe

Voies communales : 8 mètres par rapport à l'axe

Chemins ruraux : 6 mètres par rapport à l'axe

Ce recul pourra être modifié dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant sans aggraver le recul.

En cas de reconstruction, la construction pourra se réimplanter comme à l'origine.

Cette distance minimum ne s'applique pas :

- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine, ni à son extension s'il n'y a pas d'aggravation de la situation
  - à la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

## **Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger à ces règles.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## Article UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol de référence à son aplomb (soit naturel, soit aménagé).

- La hauteur à l'égout de toiture (Hr) est mesurée entre :
- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hr1)
  - l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire (Hr2)

La hauteur à l'égout de toiture (Hr) des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres.

Les ouvrages techniques et autres superstructures sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger à ces règles de hauteur.

## Article UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : 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

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées

L'implantation des bâtiments et des infrastructures doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Capteurs solaires

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture ou installés au sol sont autorisés.

## Article UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

12.2. Les besoins en stationnement seront évalués au cas par cas en fonction du programme et de l'usage de la construction publique

## Article UX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées.

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Le long du domaine public, les haies seront implantées conformément au code civil. Elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 2,00m, hauteur.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles Ux3 à Ux13.

## **- Titre II -**

# **Dispositions applicables aux zones AU**

## **REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AU « strict »**

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **CARACTERE DU SECTEUR AU « strict » (pour information)**

Le secteur AU « strict » est un secteur à caractère naturel de la commune réservé à l'urbanisation future. Ils défini un secteur à la périphérie immédiate duquel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant, sont en projet ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dès la réalisation de ces équipements, leur ouverture à l'urbanisation sera alors subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones seront ouvrables sous réserve d'études complémentaires (risques naturels) et de la mise en œuvre du réseau d'assainissement collectif.

#### **Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur AU « strict », toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

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

Dans le secteur AU « strict » sont admises les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Articles AU 3 à AU 13**

Sans objet sauf pour les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières pour lesquelles les dispositions applicables et les règles sont celles contenues dans le règlement du secteur UD

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Articles AU 14**

Sans objet sauf pour les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières pour lesquelles les dispositions applicables et les règles sont celles contenues dans le règlement du secteur UD.



## REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU indicés

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### CARACTERE DES SECTEURS AU « indicés » (pour information)

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

**Situés au sein des espaces urbanisés de la commune (cf. plan de zonage du PLU), les secteurs AU indicés sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement du dossier de P.L.U. présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces secteurs.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées dans le règlement.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation suivant les corps de règles applicables aux zones UC et UD et UE.

Dans ces secteurs, les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

**On distingue les secteurs suivants ou toute opération ou construction doit être compatible avec les orientations d'aménagement (cf pièce 3 du dossier de PLU).:**

AUC « des Pillouds » : destiné à recevoir de l'habitat, les équipements, activités, commerces ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

AUC « de Perron » : destiné à recevoir de l'habitat, les équipements, activités, commerces ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

AUD « de Champ Colomb » : destiné à recevoir de l'habitat, les équipements, activités, commerces ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

AUE « des Etaies » : destiné à recevoir des constructions liées aux activités et commerces, les équipements, ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

Dans les secteurs AU « indicés », les constructions sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, ouvrable sous le mode opératoire suivant : aménagement global,  
Pour la zone AUE des Etaies le mode opératoire sera le suivant, aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics.

Ces secteurs AUC, AUD et AUE pourront être ouverts à l'urbanisation suivant les corps de règles applicables aux zones UC, UD et UE.

#### Article AU « indicé » 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute opération au « coup par coup » ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements est interdite.

Dans les secteurs AUC, AUD et AUE, les occupations et utilisations interdites sont celles contenues dans les règlements des secteurs UC, UD et UE.

## **Article AU « indicé » 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute opération ou construction doit être compatible avec les orientations d'aménagement (cf pièce 3 du dossier de PLU)

Dans les secteurs AUC et AUD, sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble conformes au règlement de la zone de référence (UC et UD) à la condition que, le programme concerne la totalité dudit secteur.

Pour les zones AUC « des Pillouds », AUC « de Perron », AUD « des Prés » et AUD « de Champ Colomb » et AUE « des Etaies » les opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier de PLU)

Dans les opérations significatives AUC « des Pillouds », AUC « de Perron » :

- il sera fait application de l'article L 123.2.a interdisant sous réserve d'une justification particulière les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation de la commune d'un projet d'aménagement global ;
- il sera également fait application de l'article L 123.2.b du code de l'urbanisme portant sur la mixité sociale dans les opérations de construction.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **Article AU « indicé » 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès et voirie,**

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

En ce qui concerne les secteurs AUC, AUD, AUE, l'aménagement et les accès devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf pièce n° 3 du P.L.U.).
---

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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 moindre. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

## 2. Voies piétonnes

En ce qui concerne les secteurs AUC « des Pillouds », AUC « de Perron », AUD « de Champ Colomb » et AUE « des Etaies » la réalisation de cheminements piétons devra être compatible avec les orientations d'aménagement (cf pièce n°3 du P.L.U.).

## Article AU « indicé » 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 2. Eaux usées

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le traitement des effluents des constructions doit être réalisé de façon groupée avec un raccordement unique au réseau public. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### 3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Se référer aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

#### Evacuation des eaux pluviales :

Les constructions doivent permettre l'infiltration et l'écoulement régulé, dans la parcelle, des eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Pour toute construction ou installation **nouvelle** si les eaux pluviales de toitures et des voies d'accès ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet évacué en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel. Il est impératif de prévoir un trop plein dont la capacité d'évacuation est supérieure à la capacité de l'ouvrage d'entrée afin d'éviter tout débordement.

Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

### 4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### 5. Déchets

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

### 6. Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,

- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

## Article AU « indicé » 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## Article AU « indicé » 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### 2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

#### 1/ RD 991

- **hors agglomération** au sens du code de la route, 14 mètres par rapport à l'axe  
Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction): 10 mètres (amont et aval) de l'axe
- **en agglomération** au sens du code de la route, 10 mètres par rapport à l'axe ou à l'alignement du bâti existant suivant l'avis du service gestionnaire

#### 2/ RD 54,56 et 56E

- **hors agglomération** au sens du code de la route, 14 mètres par rapport à l'axe  
Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction): 10 mètres (amont et aval) de l'axe
- **en agglomération** au sens du code de la route 10 mètres par rapport à l'axe

3/ Pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe afin de maintenir un recul de sécurité tout en permettant la densification des sites.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction)
- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages enterrés (garages, caves...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de 0,60 mètres ;

## Article AU « indicé » 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

Dans les secteurs AUC, AUD et AUE, les dispositions applicables sont respectivement celles contenues dans les règlements des secteurs UC, UD et UE.

## Article AU « indicé » 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

## Article AU « indicé » 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **Article AU « indicé » 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs AUC, AUD et AUE, les dispositions applicables sont respectivement celles contenues dans les règlements des secteurs UC, UD et UE.

## **Article AU « indicé » 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES**

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

Dans les secteurs AUC, AUD et AUE, les dispositions applicables sont respectivement celles contenues dans les règlements des secteurs UC, UD et UE.

Dans le cadre des secteurs soumis à des orientations d'aménagement des dispositions différentes peuvent s'appliquer par secteur.

## **Article AU « indicé » 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans les secteurs AUC, AUD et AUE, les dispositions applicables sont respectivement celles contenues dans les règlements des secteurs UC, UD et UE.

## **Article AU « indicé » 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Dans les secteurs AUC, AUD et AUE, les dispositions applicables sont respectivement celles contenues dans les règlements des secteurs UC, UD et UE.

En ce qui concerne les secteurs AUC «des Pillouds», AUC «de Perron», AUD « de Champ Colomb » et AUE « des Etaies » , l'aménagement et la préservation des espaces naturels devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (cf pièce n°3 du P.L.U.).
---

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU « indicé » 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les secteurs AUC, AUD et AUE, les COS ou les dispositions applicables sont ceux figurant dans les articles 14 des règlements des secteurs UC, UD et UE.

- Le COS n'est pas applicable :

- aux équipements publics
- aux constructions ou aménagements des bâtiments à vocation publique (scolaires, sportifs, sanitaires ou hospitaliers), ni aux équipements publics d'infrastructure ;

## **- Titre III -**

# **Dispositions applicables aux zones A**

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### CARACTERE DE LA ZONE (pour information)

Il s'agit des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou naturel des terres et correspondant à des terres agricoles ou viticoles, où demeure l'enjeu de préservation d'espaces ouverts et accessibles.

#### On distingue :

- Le sous secteur Av correspondant aux secteurs de vignes classées en AOC
- Un secteur agricole à forte valeur paysagère indicé « n » sans aucune constructibilité
- Un sous-secteur Ap concerné par un périmètre de captage d'eau potable

#### Repérage :

Les bâtiments d'élevage sont repérés au plan de zonage par un symbole (petite maison)

Les constructions existantes repérées au document graphique par une étoile correspondent à des bâtiments remarquables par leur intérêt architectural ou patrimonial, pour lesquels l'amélioration, la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination dans le strict respect du bâti existant (sans extension) des constructions sont autorisés

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

### POUR INFORMATION : réciprocité des reculs autour des bâtiments d'élevage repérés au plan

L'article L.111.3 du Code Rural précise :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Les dispositions de la « loi relative au développement des territoires ruraux » s'appliquent.

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

1. Les annexes isolées
2. En sous secteur An, correspondant à des secteurs de protection (paysage, ...) toutes les occupations et utilisations du sol ou aménagements sont interdits hormis les dispositions concernant les constructions et installations, ouvrages ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
3. En Ap, toute construction nouvelle et extension
4. En secteurs Ap, les constructions, les excavations du sols de plus d'1 mètre, l'aménagement, changement de destination ou activités de toute nature, la déforestation à blanc, le stockage ou dépôt, le rejet et épandage à même le sol de produits polluants... suivant l'arrêté préfectorale du 18 novembre 2004
5. Av, toute construction nouvelle excepté celles précisées à l'article A2
6. Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère des zones de marais et zones humides, en particulier les mises en culture ou en boisement, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement.
7. Les abris de jardin

- 8.7. En zone concernée par les risques d'inondation en particulier :
- les constructions et aménagements présentés dans le règlement du PPRI selon leur localisation
  - tous travaux de terrassement, d'excavation mettant en danger la stabilité des talus de rive ou faisant obstacle au libre écoulement des eaux
  - les remblais, hors ceux autorisés au PPRI

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

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

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou viticole, à condition que leur implantation corresponde à une nécessité de fonctionnement agricole ou viticole et que par leur localisation (promontoire, site isolé...) et leur dimension, elles ne portent pas atteinte au site et à l'environnement.

En zones A et Av la construction et l'extension des habitations principales des agriculteurs exploitants, sous réserve d'être implantées contre ou à proximité immédiate des bâtiments abritant des animaux et que leur implantation corresponde à une nécessité de fonctionnement, sans dépasser 160m<sup>2</sup> de surface de plancher

Les annexes des habitations autorisées devront être accolées ou intégrées à la construction principale.

Constructions repérées par une étoile\* : L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination des constructions repérées par une étoile (\*) au document graphique sont autorisés s'ils sont effectués dans le strict respect du volume initial et sans extension ou déformation, sous condition de la présence, la capacité de traitement et de la conformité du dispositif existant (par rapport à la réglementation en vigueur) ou de la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

Dans le cadre de la diversification agricole, les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.

La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.

La reconstruction après sinistre

Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou viticole, ou à la réalisation des installations autorisées dans la zone.

L'amélioration, la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination (compatibles avec la destination de la zone) des constructions repérées par une étoile au document graphique dans le strict respect du bâti existant (sans extension) et sous condition de la capacité de traitement des eaux usées et des réseaux.

Secteurs An et Av : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de réseau notamment et sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Dans les secteurs indicés soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter :

- les prescriptions du plan d'indexation en « z » (PIZ) figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan. Toute autorisation de construire est soumise à l'avis de la DDE pour la prise en compte des risques naturels (de faible importance)
- les prescriptions du PPRI figurant en annexe du PLU, nécessitant pour le repérage la consultation préalable du plan

Les installations et constructions techniques, leur surélévation et la modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (EDF) pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour toute construction à moins de 100 m des réseaux HTB > 50000 volts, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF, avant tout dépôt de permis de construire, afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.



## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Pour information (Code Civil), il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682.*

#### **1. Accès et voirie**

1. Les voies devront avoir une largeur minimum de 5m
2. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
4. 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 moindre.

### **Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Zones non desservies : en l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé.

#### **4.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés au réseau public ou au milieu naturel sans faire l'objet d'un traitement approprié et une autorisation de rejet.

#### 4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

#### 4.5. Sécurité incendie

Pour information :

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

## Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières

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

### 1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### 2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

#### 1/pour les RD

- **hors agglomération** au sens du code de la route, 14mètres par rapport à l'axe  
Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction): 10mètres (amont et aval) de l'axe
- **en agglomération** au sens du code de la route, 10m par rapport à l'axe

2/ Pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe afin de maintenir un recul de sécurité tout en permettant la densification des sites.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

## Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

### 1. Bâtiment principal, d'exploitation ou d'habitation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ), avec un minimum de 4 m.

Sauf dans les cas suivants :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

De plus cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (lignes HTB..).

### 2. Annexes

Les annexes de l'habitation de l'exploitant agricole telles que garage, abri, etc... doivent être traitées, soit en sous-sol, soit intégrées ou accolées au volume principal sauf les abris de jardins inférieurs à 2012 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui peuvent être en limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes enterrées ne dépassant pas de plus de 0,60 m le sol naturel et aménagé.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger à ces règles

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

Il n'est pas prévu de règles particulières

## Article A 9 - EMPRISE AU SOL

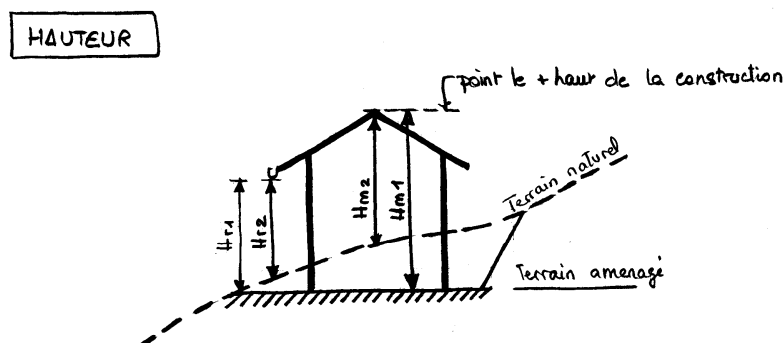
Il n'est pas prévu de règles particulières

## Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol de référence à son aplomb (soit naturel, soit aménagé).

- La **hauteur à l'égout de toiture (Hr)** est mesurée entre :
  - l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hr1)
  - l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire (Hr2)
- La **hauteur maximale (Hm)** est la hauteur de la construction, elle est mesurée entre :
  - le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hm1)

- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire (Hm2).  
(Cf croquis suivant)



#### Pour les habitations :

La hauteur relative à l'égout de toiture des constructions ne doit pas excéder 5,00 mètres.  
La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8,00 mètres.

#### Pour les bâtiments d'exploitation :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 10 mètres.

#### Pour les bâtiments d'exploitation (celliers) en zone Av:

La hauteur à l'égout de toiture des constructions ne doit pas excéder 4 mètres et 8 mètres hors tout.

Les hauteurs à l'égout de toiture et maximale (hauteur totale) des extensions devront être proportionnées et inférieures aux hauteurs correspondantes de la construction existante.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger à ces règles de hauteur.

## **Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES**

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : le 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

#### **11.1 Pour le bâtiment d'habitation (de l'exploitant agricole) : le corps de règles de l'article UD 11 s'applique**

#### **11.2 Pour les bâtiments d'exploitation, les règles suivantes s'appliquent :**

**11.2.1** L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

#### **11.2.2 Aspect des façades :**

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.
- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.
- Les façades devront être d'aspect crépies, pierre (soubassement en particulier et murs en maçonnerie) ou aspect bois non teinté
- Les constructions d'aspect madriers sont interdites excepté pour les abris de jardin < 12m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions d'aspect rondins sont interdites.

Couleurs : nuancier

#### 11.2.5 Menuiseries :

Le blanc est interdit.

Les menuiseries situées dans la maçonnerie devront être peintes dans des teintes « pastel » ou de teintes sombres.

Les garde-corps seront en bois peu ouvragés, reprenant les caractéristiques existantes.

#### 11.2.6 Toitures :

- Aspect et couleurs :

Cas 1 : Les choix seront déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant l'aspect et les matériaux dominants des toitures existantes dans l'ensemble bâti où s'insère la construction.

Cas 2 : Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si elles sont justifiées par une fonction écologique ou une création architecturale et si elle s'intègre au paysage naturel et bâti.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour des éléments de jonction de petite dimension entre bâtiments et pour les garages enterrés.

- Volumétrie et pentes :

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente comprise entre 60% et 80%.

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins inférieures à 12m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Capteurs solaires :

Les panneaux solaires intégrés au pan de toiture ou installés au sol sont autorisés.

- Faîtages :

On privilégiera le positionnement des faitages dans le sens de la longueur de la construction.

- Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, dimension ou nombre excessif.

- Débords de toiture :

Ils devront être proportionnés au volume de la construction.

En cas de construction neuve et d'extension : 0,80 m minimum pour la construction principale, avec un débord plus important sur les façades recevant les balcons ou escaliers,

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

- Les capteurs solaires

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture ou installés au sol sont autorisés.

### 11.3 Pour les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des façades

### **Formes et volumes :**

Les extensions, annexes ou appentis accolés au volume principal pourront avoir une orientation en « contre-faîtage » et une pente de toiture différente de celle du volume principal.

#### **11.3.1 Stockage et abords des constructions :**

En cas de stockage extérieur de matériel, matériaux ou effluents agricoles, ceux-ci devront être couverts ou dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

#### **11.3.2 Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, est limitée à 1.50 m.

#### **Implantation des clôtures**

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

#### **11.3.4 Mur de clôture :**

Les murs de clôture sont interdits

## **II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

En cas de terrain à forte déclivité, les constructions et aménagements devront être intégrées à la pente. Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel, sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres pour la création d'une pente aval de rattrapage qui devra être plantée.

Les terrains devront être plantés et engazonnés.

Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

Des dispositions différentes de l'article 11 sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

### **Article A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

### **Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées ; en sont exclues toute essence à feuillage persistant. Les parcs de stationnement doivent être entretenus.

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs seront composées d'essences variées.

Le long du domaine public, les haies seront implantées conformément au code civil.

Les espaces boisés classés (E.B.C.) repérés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

La construction des habitations principales des agriculteurs exploitants est limitée à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Cependant, la surface de plancher autorisée en sous-secteur Av est limitée à 50m<sup>2</sup> pour les celliers.

Pour les bâtiments repérés par une étoile, l'aménagement (changement de destination) dans le volume est autorisé dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

## **- Titre IV -**

# **Dispositions applicables aux zones N**



## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### CARACTERE DE LA ZONE (pour information)

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées 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 par leur caractère d'espaces naturels protégés (sites Natura 2000, Z.N.I.E.F.F...) soit du fait de l'existence d'une exploitation forestière.

#### Repérage :

Les constructions existantes repérées au document graphique par une étoile correspondent à des bâtiments remarquables par leur intérêt architectural ou patrimonial, pour lesquels l'amélioration, la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination dans le strict respect du bâti existant (sans extension) des constructions sont autorisés

Les espaces urbanisés de la commune sont identifiés aux plans de zonage par un symbole (courbe pointillée).

#### On distingue les secteurs suivants :

- les secteurs Np et Nup, qui correspondent à des secteurs de protection de captages.
- Les secteurs « Nu » correspondent à des écarts d'urbanisation : secteurs d'habitat isolé où seule l'évolution du bâti existant est autorisée (changement de destination et extension) et où toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
- Les secteurs « Nu\* » où l'extension est autorisée dans le volume existant
- Les secteurs Nj qui correspondent à des secteurs de jardins

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

Les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 2 sont interdites.

En N, Nj, Np et Nup, toute construction nouvelle et extension.

En secteurs Np et Nup, les constructions, les excavations du sols de plus d'1 mètre, l'aménagement, changement de destination ou activités de toute nature, la déforestation à blanc, le stockage ou dépôt, le rejet et épandage à même le sol de produits polluants... suivant l'arrêté préfectorale du 18 novembre 2004

Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère des zones de marais et zones humides, en particulier les mises en culture ou en boisement, ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement.

En zone inondable:

- les constructions et aménagements présentés dans le règlement du PPRI selon leur localisation
- tous travaux de terrassement, d'excavation mettant en danger la stabilité des talus de rive ou faisant obstacle au libre écoulement des eaux
- les remblais, hors ceux autorisés au PPRI

Toute extension (hors Nu) ou construction nouvelle

Toute occupation et utilisation incompatible avec la vocation naturelle de la zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et de leur intérêt paysager.

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

En dehors de la bande des 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les zones Nj : seules sont autorisées les annexes « abris de jardins » inférieurs à 12m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans les zones N, Np, Nup, Nu

Les annexes de constructions existantes destinées au commerce dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière.

Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à des opérations de valorisation écologique du milieu naturel ou nécessaires à la réalisation d'aménagements de surface, de constructions ou installations compatibles avec la destination de la zone.

La reconstruction après sinistre

La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter :

- les prescriptions du plan d'indexation en « z » (PIZ) figurant en annexe du Règlement et nécessitant la consultation préalable du plan. Toute autorisation de construire est soumise à l'avis de la DDE pour la prise en compte des risques naturels (de faible importance)
- les prescriptions du PPRI figurant en annexe du PLU, nécessitant pour le repérage la consultation préalable du plan: seuls les aménagements limités sont autorisés s'ils sont liés au fonctionnement et à la destination de la zone

Pour les bâtiments repérés en Nu, sont autorisés :

- La réhabilitation, l'amélioration, l'extension limitée, et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de l'existence d'un assainissement, conforme et dimensionné selon la réglementation en vigueur et sans rejet au milieu naturel
- les annexes de l'habitation à condition qu'elles soient accolées ou intégrées à la construction principale ;
- Dans le cas présenté à l'article N7.2b, une seule annexe isolée sur le même terrain d'assiette, si l'habitation principale est déjà réalisée. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages enterrés (garages, piscines, terrasses, caves...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de plus de 0,60 mètres.
- En Nu (hors Nuz), l'aménagement ou l'extension des constructions est autorisée avec la création de 30% de surface de plancher supplémentaire, limitée à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle (extension non renouvelable) ;
- Pour les bâtiments repérés en « Nu\* », seul est autorisé l'aménagement (changement de destination) dans le volume dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.

Les constructions repérées en Nuz sont soumises aux prescriptions du PIZ.

Pour les constructions repérées en Nu et Nu\*, toute constructibilité est liée à la présence, la capacité de traitement et de la conformité du dispositif existant (par rapport à la réglementation en vigueur) ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

Pour les bâtiments repérés en Nu\*(remarquables architecturalement): l'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination sont autorisés uniquement dans le volume initial pour des motifs architecturaux, (sans extension, des constructions) sous les conditions suivantes : présence, capacité de traitement conforme et dimensionné selon la réglementation en vigueur et sans rejet au milieu naturel.

Constructions repérées par une étoile\* : L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination des constructions repérées par une étoile (\*) au document graphique sont autorisés s'ils sont effectués dans le strict respect du volume initial et sans extension ou déformation, sous condition de la présence, la capacité de traitement et de la conformité du dispositif existant (par rapport à la réglementation en vigueur) ou de la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

Les installations et constructions techniques, leur surélévation et la modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (EDF...) pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour toute construction à moins de 100 m des réseaux HTB>50000 volts, consultation préalable de l'exploitant du réseau EDF, avant tout dépôt de permis de construire, afin de prendre en compte les prescriptions spécifiques.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement, à l'exception de l'article 14 et des articles 1 et 2, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du P.L.U. applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

*Pour information (Code Civil), il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682.*

#### **1. Accès et voirie**

1. La largeur minimum des voies sera de 3m50

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

3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

4. 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 moindre.

### **Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

#### **- Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée

- soit au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites,

- soit en l'absence de réseau public d'adduction ou en attente de celui-ci, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé.
- **Eaux usées**

**Si assainissement collectif :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci :**

Il est admis un dispositif d'assainissement autonome, adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme au schéma directeur d'assainissement ou aux réglementations en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

- **Eaux pluviales**

Des mesures devront être prises :

- pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

**Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces important pour soulager les réseaux.

**Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :**

- En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés pour limiter les rejets des eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.
- Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.  
Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

- **Déchets**

Il n'est pas prévu de règles particulières

- **Sécurité, incendie**

**Pour information :**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante ou projetée, un réseau conforme à la réglementation en vigueur
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

Dans les sites repérés en Nu, toute constructibilité est liée à la présence ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.

## **Articles N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières

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

### **1. Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

## 2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

### Pour les RD

- **hors agglomération** au sens du code de la route, 14mètres par rapport à l'axe  
Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction): 10mètres (amont et aval) de l'axe
- **en agglomération** au sens du code de la route, jusqu'à l'alignement du bâti existant / RD 991, suivant l'avis du service gestionnaire

3/ Pour les voies communales et pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe afin de maintenir un recul de sécurité tout en permettant la densification des sites.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux annexes de types « abris de jardins » inférieures à 12 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher

## Articles N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

### 1. Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou extension autorisée (Nu) au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

### 2. Annexes en Nu :

Les annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 1m par rapport aux limites excepté pour les abris de jardins inférieures à 12m<sup>2</sup> de surface de plancher qui peuvent s'implanter librement.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront déroger à ces règles

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

Il n'est pas prévu de règles particulières

## Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières

## Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**En secteur Nu :**

Les hauteurs relatives (à l'égout de toiture) et maximales (hauteur totale) des extensions devront être proportionnées et inférieures aux hauteurs correspondantes de la construction existante.

Selon leur destination et les obligations liées, pour les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU pas de règles de hauteur.

## Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

De par la définition de cette zone, les constructions qui pourront être autorisées auront un caractère fortuit ou exceptionnel.

### Pour les bâtiments repérés en Nu

#### **I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES**

Rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : 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

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que les réverbérations, etc.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que réservoirs d'eau potable,

#### **Aspect des constructions :**

##### **❖ Aspect des façades :**

- Bois non teinté ou de couleur respectant le nuancier
- Les constructions d'aspect madriers avec assemblage d'angle en queue d'aronde sont interdites (hors abri de jardin < 12m<sup>2</sup>). Les constructions d'aspect rondins sont interdites.
- Les constructions d'aspect rondins ou madriers sont interdites.
- En Nu, l'aspect pierre apparente en assemblage à « pierre sèche » (sans joint suivant la pratique locale) est autorisé sur les constructions autorisées et les extensions du bâti traditionnel en pierre, ainsi que sur les murs de soutènement du terrain extérieur en contact direct avec le bâti.
- les parties en maçonnerie doivent être d'aspect enduit gratté ou frotté fin et présentant des couleurs du nuancier.
- En cas de réhabilitation, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, d'aspect enduits, crépis ou peints avec les couleurs du nuancier; les ouvertures existantes devront être maintenues tandis que les nouvelles ouvertures créées ne devront pas, par leurs positions, dimensions, formes, nombre, porter atteinte à l'identité et l'architecture de bâtiment existant.
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.

- En cas de réhabilitation, les parties pleines (murs) devront dominer les vides (ouvertures), les grandes ouvertures étant uniquement destinées aux pièces de séjour et garages.

❖ **Aspect des menuiseries :**

- Le blanc est interdit.

Les menuiseries situées dans la maçonnerie pourront être peintes dans des teintes « pastel » ou de teintes sombres (noyer ou chêne foncé ou similaire).

- Les garde-corps seront peu ouvragés.

• Aspect des toitures :

Matériaux d'aspect tuile (type selon pratique locale), sous forme de petits éléments plats dans les tons bruns, rouges.

Les couvertures de toiture d'aspect tôle ou ondulé sont interdites excepté pour les abris de jardins < 12 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

.

Volumétrie et pentes :

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente comprise entre 60% et 80%. Les toitures des abris de jardins inférieures à 12m<sup>2</sup> sont libres

En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, en prolongement de la toiture existante (en reprenant la même pente),

• Faîtages :

On privilégiera le positionnement des faitages dans le sens de la longueur de la construction.

• Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, dimension ou nombre excessif.

• Débords de toiture :

Ils devront être proportionnés au volume de la construction.

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

• Les capteurs solaires

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture ou installés au sol sont autorisés.

### **11.3 Pour les extensions**

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des façades

**Stockage et abords des constructions :**

En cas de stockage extérieur de matériel, matériaux, ceux-ci devront être couverts ou dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

### **11.4 Pour les constructions d'aspect bois :**

Les constructions d'aspect rondins, ou madriers avec croisement des bois en angle et en façade,

## **II - DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

- ❖ Les mouvements de terre, qui ne sont pas liés à la construction et à sa desserte, mais situés dans les marges d'isolement, sont limités à + ou - 1,30 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative.

En cas de terrain à forte déclivité, les constructions et aménagements devront être intégrés à la pente.

Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

Les terrains devront être plantés et engazonnés.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

### **III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES**

Au vu du caractère de la zone, les clôtures son déconseillées.

Les murs de clôture sont interdits.

En cas de clôture, elle sera de type poteau bois avec fil grillage métallique.

Les murs de soubassement sont interdits.

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Des dispositions différentes de l'article 11 sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

#### **Article N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En secteurs Nu, les haies vives ne sont pas conseillées.

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées; en sont exclues toute essence à feuillage persistant

Le long du domaine public, les haies seront implantées conformément au code civil.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains doivent être entretenus.

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs, seront composées d'essences variées et locales.

Les espaces boisés classés (E.B.C.) repérés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le COS n'est pas réglementé.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.