

# Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Aussac

## 4.1- Règlement d'Urbanisme



Cachets et visas

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **05 mars 2014**

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



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....</b>	<b>2</b>
<b>ZONES URBAINES.....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE I - ZONE U1.....	4
CHAPITRE II - ZONE U2.....	12
CHAPITRE V - ZONE UE .....	20
<b>ZONES A URBANISER .....</b>	<b>25</b>
CHAPITRE VI - ZONE AU .....	26
CHAPITRE VII - ZONE AUo.....	35
<b>ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>37</b>
CHAPITRE IX - ZONE A.....	38
<b>ZONES NATURELLES .....</b>	<b>46</b>
CHAPITRE X- ZONE N .....	47

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

## Zones Urbaines

---

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

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

## CHAPITRE I - ZONE U1

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

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

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

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

- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur, mentionnés à l'article 11 et 13.
- Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R421-27 et R421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

## ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

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

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

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

### 2. Voirie

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

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

- ➡ 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- ➡ 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

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

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

### 1. Alimentation en eau potable

#### **Eau potable**

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

### 2. Assainissement

#### **Eaux pluviales**

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

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

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

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

#### **Eaux usées**

Le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

### 3. Réseaux divers

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

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

## ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

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

Les constructions présenteront au moins une façade dans le même alignement que les constructions voisines, et de préférence parallèle à la voie publique afin de participer à la cohérence d'un front bâti. Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

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

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

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

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

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

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

---

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

---

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

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

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

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

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

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

---

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

---

Non réglementé.

## ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE U1- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions la plus haute sur un même alignement de rue.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

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

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, si la commune a approuvée ces dispositions favorisant la diversité de l'habitat.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

## ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

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

**1) Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.
- Tout pastiche est interdit.

## 2) Volumétrie, façade

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

## 3) Toitures

- Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- Les toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles ou en harmonie avec l'environnement.
- La tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures. Elle sera de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.
- Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.
- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

### *Proportions générales, équilibre :*

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.
- Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

### *Proportions des ouvertures :*

- Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.
- Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées uniquement sur les parties rendues non visibles depuis le domaine public.

*Matériaux et couleurs :*

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
- Les teintes pastel seront privilégiées.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

*Éléments rapportés :*

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus dans la mesure du possible non visible depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

**4) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions**

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

**5) Clôtures**

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

✓ **Les clôtures donnant sur l'espace public seront :**

- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une claire-voie en bois peint.
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

✓ **Les clôtures en limites séparatives seront :**

- en grillage tendu sur piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive,
- en mur maçonnés ou en pierre (non surmontés de grilles) d'une hauteur de 1,80 mètre maximum,
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

---

#### **ARTICLE U1- 12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins de réhabilitations d'habitations, doit être assuré en dehors des voies publiques

---

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

---

Concernant les éléments naturels et paysagers et leurs des abords identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront être respectées les dispositions particulières ci-dessous :

- Les plantations doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE U2

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

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

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

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

---

## ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

---

### 1. Accès

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

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

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

### 2. Voirie

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

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

- ➡ 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- ➡ 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

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

---

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

---

### 1. Alimentation en eau potable

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

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

## 2. Assainissement

### **Eaux pluviales**

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

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

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

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

### **Eaux usées**

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

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

## 3. Réseaux divers

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

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

---

## **ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur.

---

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

---

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

- De 15 mètres par rapport à l'axe des RD 24 et RD 30 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

**Dans les autres cas :**

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

- Soit à l'alignement,
- Soit dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

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

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

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

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup> pourront être implantées sans référence à l'alignement.

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

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

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

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

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

Les constructions peuvent être édiflées soit :

- sur une au moins des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, si la commune a approuvée ces dispositions favorisant la diversité de l'habitat.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

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

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

### **1) Volumétrie, façade, épanelage**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

### **2) Toitures**

- Les lignes d'égout et de faitages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- Les toits terrasses doivent être en harmonie avec le bâti environnant.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles ou en harmonie avec l'environnement.
- La tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures. Elle sera de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.
- Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.
- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

### **3) Façades**

*Proportions générales, équilibre :*

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

*Proportions des ouvertures :*

- Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.
- Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

*Matériaux et couleurs :*

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
- Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

*Éléments rapportés :*

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

**4) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions**

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

**5) Clôtures**

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

- Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

✓ **Les clôtures donnant sur l'espace public seront :**

- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une claire-voie en bois peint.
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

✓ **Les clôtures en limites séparatives seront :**

- en grillage tendu sur piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive,
- en mur maçonnés ou en pierre (non surmontés de grilles) d'une hauteur de 1,80 mètre maximum,
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

---

#### **ARTICLE U2- 12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins de réhabilitations d'habitations, doit être assuré en dehors des voies publiques

---

#### **ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

---

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

---

Dans l'ensemble de la zone U2, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.

Le COS est fixé à 0,50. Il pourra être porté à 0,55 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.

Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.

## CHAPITRE V - ZONE UE

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les constructions destinées au stationnement collectif de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...),
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m<sup>2</sup>,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

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

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

- Les équipements collectifs à usage sportif et récréatif,
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

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

## ARTICLE UE- 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

## ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation

#### **Eau potable**

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

### 2. Assainissement

#### **Eaux pluviales**

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

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

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

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

#### **Eaux usées**

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

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

### 3. Réseaux divers

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

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

## ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur.

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

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

- De 15 mètres par rapport à l'axe des RD 24 et RD 30 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

**Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :**

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

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

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

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

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

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

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

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

Non réglementé.

#### ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée à **8 mètres à la sablière ou à l'acrotère** du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

#### ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

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

Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

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

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

---

**ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT**

---

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

---

**ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.

## Zones à urbaniser

---

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

<b>DENOMINATION</b>	<b>VOCATION</b>
<b>AU</b>	<i>extension urbaines à des fins d'habitat</i>
<b>AUo</b>	<i>extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une modification ou révision du PLU</i>

## CHAPITRE VI - ZONE AU

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

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

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les commerces et entrepôts,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...),
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m<sup>2</sup>,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

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

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

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

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

- La réalisation de constructions nouvelles, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement.

L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en particulier concernant les densités attendues.
- Les installations classées et les activités commerciales et artisanales nécessaires à la vie du quartier et de la cité ainsi qu'au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur, mentionnés à l'article 11 et 13.

**Dans les secteurs AU1 :**

- la densité attendue doit être égale ou supérieure à 8 à 10 logements/ha.

**Dans les secteurs AU2 :**

- la densité attendue doit être égale ou supérieure à 10 à 15 logements/ha.

---

**ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

**1. Accès :**

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

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

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

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

**2. Voirie :**

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

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 m minimum en cas de sens unique,

- 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); elles intégreront en supplément dimensionnel par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie).

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

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

---

## ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

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

#### 1. Alimentation

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

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

#### 2. Assainissement

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

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

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

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

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

##### ***Eaux usées***

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

#### 3. Réseaux divers

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

Les lignes électriques ou téléphoniques seront réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

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

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur.

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

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

- De 15 mètres par rapport à l'axe des RD 24 et RD 30 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

#### **Dans les autres cas :**

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer

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

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

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

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

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

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

Non réglementé.

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

##### **Dans les secteurs AU1 :**

L'emprise au sol des constructions est définie en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU) et ne pourra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

##### **Dans les secteurs AU2 :**

L'emprise au sol des constructions est définie en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU) et ne pourra pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

##### **Dans l'ensemble de la zone AU :**

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

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

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

## ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

### Dans les secteurs AU1 et AU2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux.

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

### Dans l'ensemble des secteurs AU

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, si la commune a approuvée ces dispositions favorisant la diversité de l'habitat.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

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

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

### **1) Volumétrie, façade, épanelage**

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

## **2) Toitures**

- Les lignes d'égout et de façages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles.
- La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.
- Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'elles ne portent pas 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 souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.
- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

## **3) Façades**

*Proportions générales, équilibre :*

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

*Matériaux et couleurs :*

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.
- Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

*Éléments rapportés :*

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et si possible rendus non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références architecturales extérieures à la région).

## **4) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions**

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

## 5) Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans les secteurs d'habitat pavillonnaire. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.
- Dans l'ensemble des secteurs AU, la hauteur des murs de clôtures doit être de 0,40 mètre au minimum et limitée à 1,20 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- La hauteur totale des clôtures (hors pilier de portail) est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

## ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

### Dans l'ensemble des secteurs AU

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

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

Les ratios suivant devront être respectés :

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par logement + 1 par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par logement + 1 par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher

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

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

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

## ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de moyenne tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Concernant les éléments naturels et paysagers et leurs des abords identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront être respectées les dispositions particulières ci-dessous :

- Les plantations doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

---

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

---

**Le Coefficient d'occupation des sols est fixé en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation :**

**Dans les secteurs AU1 :**

Le COS est fixé à 0,40. Il pourra être porté à 0,45 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.

Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.

**Dans les secteurs AU2 :**

Le COS est fixé à 0,50. Il pourra être porté à 0,55 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.

Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

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

## CHAPITRE VII - ZONE AUo

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

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AUo, quel qu'en soit l'usage, à l'exception de celles visées à l'article AU0-2.

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

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

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

### ARTICLE AUo- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

### ARTICLE AUo- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

### ARTICLE AUo- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

### ARTICLE AUo- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

---

**ARTICLE AUo- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE AUo- 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE AUo- 12 - STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE AUo- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé

---

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

---

Non réglementé.

## Zones agricoles

---

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

<b>DENOMINATION</b>	<b>VOCATION</b>
<b>A</b>	<i>Zones à vocation agricole</i>
<b>A1</b>	<i>Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles</i>

## CHAPITRE IX - ZONE A

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2.

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur, mentionnés à l'article 11 et 13.
- Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R421-27 et R421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.

#### **Dans toute la zone A et hors secteur A1 :**

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

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être implantées sur les terres de l'exploitation.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants (exception faite des exploitations nouvellement créées) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;

- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les annexes à l'habitation sont autorisées et limitées à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> (hors piscines). Elles devront être implantées à une distance de 30 mètres maximum par rapport à la construction principale.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré,
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à l'aménagement des abords des constructions.

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

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

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

#### 1) Alimentation

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

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

#### 2) Assainissement

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

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

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur

évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

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

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

### **Eaux usées**

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

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

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

### 3) Réseaux divers

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

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

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

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur.

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

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- De 15 mètres par rapport à l'axe des RD 24 et RD 30 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.
- 10 mètres minimum de l'axe et 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales.

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

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

Les extensions des constructions existantes devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation.

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

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

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être implantées librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

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

Non réglementé.

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

#### **Dans la zone A :**

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

#### **Dans le seul secteur A :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- pour les **constructions à usage d'habitation**, 6 mètres à la sablière du toit.
- pour les **bâtiments agricoles**, 12 mètres au faîtage.

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 3,5 mètres au faîtage.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

**Dans les seuls secteurs A1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à la sablière. Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 3,5 mètres au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

---

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

**Dans la zone A :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

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

#### *L'expression architecturale*

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

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

Les murs et toitures végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

#### **1) Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.
- Tout pastiche est interdit.

#### **2) Volumétrie, façade, épanelage, toiture**

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

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

#### *Matériaux :*

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

#### *Toitures :*

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

#### **3) Façades**

#### *Matériaux et couleurs :*

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

***Éléments rapportés :***

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

**4) Clôtures**

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

Les clôtures maçonnées sont interdites.

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

---

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**Dans les secteurs A :**

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

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu (voir la liste annexée à la pièce 1.c. du rapport de présentation).

**Dans les secteurs A1 :**

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

Concernant les éléments naturels et paysagers et leurs des abords identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront être respectées les dispositions particulières ci-dessous :

- Les plantations doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

---

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

---

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## Zones naturelles

---

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

<b>DENOMINATION</b>	<b>VOCATION</b>
<b>N</b>	<i>Zone naturelle à préserver</i>
<b>N5</b>	<i>Zone naturelle destinée à accueillir la station d'épuration</i>
<b>Np</b>	<i>Zones humides identifiées sur le territoire communal protégées en raison de la qualité des sites et de leur intérêt écologique</i>

## CHAPITRE X- ZONE N

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2.

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

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

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

#### **Dans la seule zone N (hors secteurs N5 et Np)**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur, mentionnés à l'article 11 et 13.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.
- Les aménagements nécessaires à la pratique cyclable ou piétonne.

#### **Dans le secteur N5 :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration.
- Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et installations de la station d'épuration.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne mettant pas en cause le caractère naturel de la zone.

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Dans les secteurs N, N5 et Np :**

Sans objet.

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux normes en vigueur.

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

#### **Dans les secteurs N et Np :**

Sans objet.

#### **Dans le secteur N5 :**

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

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

#### **Dans la zone N :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être implantées librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

#### **Dans les secteurs Np :**

Sans objet.

**Dans le secteur N5 :**

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être implantées librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur N et Np :**

Non réglementé.

**Dans le secteur N5 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Dans les secteurs Np et N5 :**

Non réglementé.

**Dans la zone N :**

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

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

**Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction,

notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.

- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.
- Tout pastiche est interdit.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

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

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

Concernant les éléments naturels et paysagers et leurs des abords identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront être respectées les dispositions particulières ci-dessous :

- Les plantations doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas détruire l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

#### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.