

# Table des matières

<b>I.</b>	Contenu et définitions	3
I.1.	Le règlement du P.L.U.	3
I.2.	Définitions	5
<b>II.</b>	Dispositions générales	8
II.1.	Champ d'application territoriale du plan	8
II.2.	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	8
II.3.	Division du territoire en zones	10
II.4.	Adaptations mineures	11
II.5.	Dispositions particulières	11
<b>III.</b>	Règlement des zones Urbaines	12
III.1.	Zone UA	14
III.2.	Zone UC	22
III.3.	Zone UH	29
III.4.	Zone UL	34
III.5.	Zone UY	39
<b>IV.</b>	Règlement des zones A Urbaniser	44
IV.1.	Zone 1AU	45
IV.2.	Zones 2AU/3AU	53
<b>V.</b>	Règlement des zones Agricoles	54
V.1.	Zone A	54
<b>VI.</b>	Règlement des zones Naturelles	61
VI.1.	Zone N	61
VI.1.	Zone Nh	65



# I. Contenu et définitions

## I.1. Le règlement du P.L.U.

L'article R.123-4 du code de l'urbanisme stipule que « **le règlement** délimite

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

L'article R.123-9 précise que « le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

(...)

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »

Il comprend des dispositions générales et pour chaque zone du P.L.U. un règlement construit sur le modèle suivant :

## **CARACTERE DE LA ZONE**

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

**Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

**Article 3 - Accès et voirie**

**Article 4 - Desserte par les réseaux**

**Article 5 - Caractéristiques des terrains**

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers**

**Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

**Article 9 - Emprise au sol**

**Article 10 - Hauteur des constructions**

**Article 11 - Aspect extérieur - Clôtures**

**Article 12 - Stationnement des véhicules**

**Article 13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés**

### **SECTION 2 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le caractère de la zone précise l'affectation dominante de la zone, ainsi que les principales caractéristiques de l'occupation du sol.

La section 1 définit ce qui est admis ou interdit dans la zone. La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles, l'implantation des constructions et la morphologie urbaine. La section 3 définit les possibilités maximales d'occupation du sol.

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

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger ...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par le conseil municipal.

## I.2. Définitions

### **TERRAIN (ou UNITE FONCIERE)**

Est considéré comme terrain, toute unité foncière d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **FOND DE PARCELLE**

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

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

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

### **ALIGNEMENT**

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

### **VOIE**

Est considérée comme voie, au titre du présent règlement, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, ouverte à la circulation publique automobile ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

L'**égout du toit** correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière.

Le **faîtage** constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées.

L'**acrotère** constitue l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

### **MARGES DE REcul PORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE**

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction (tels que auvents, portiques, avancées de toiture, éléments architecturaux. ..) peuvent être admis dans la marge de recul dans la limite de 1,50 mètre.

Les marges de recul s'appliquent également au sous-sol du bâtiment.

### **LOGEMENT**

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant, des sanitaires complets (toilettes, WC), un bloc-cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

### ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, (tels que portiques, auvents, bandeaux, corniches, balcons, débords de toiture. ..) mais ne créant pas de surface hors oeuvre nette.

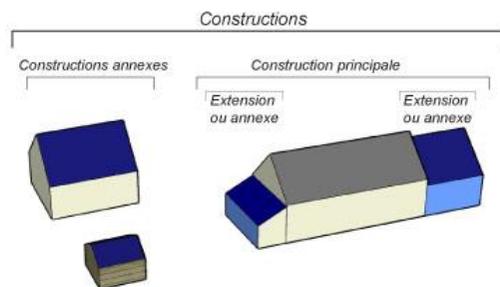
### PIECES PRINCIPALES / VERANDAS

En référence à l'article R.111-1 du code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour, à la cuisine ou au sommeil, à l'exclusion de toutes autres pièces qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accroche, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce annexe.

### CONSTRUCTION

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



### VOLUME PRINCIPAL / VOLUME SECONDAIRE

Il peut y avoir au sein d'une même construction, plusieurs volumes : un volume principal et un ou des volumes secondaires.

Le volume principal est plus haut et plus long que le volume secondaire. Il comporte obligatoirement une toiture à 2 pans.

Le volume secondaire est greffé au volume principal et est d'une hauteur égale ou inférieure au volume principal.

### SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) – SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

Pour le calcul de ces surfaces, il convient de référer à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

### EMPRISE ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol « indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors-œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle ».

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

### PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPE - PERMIS VALANT DIVISION

*Article R.421-7-1 : Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R.315.5 et, le cas échéant, à l'article R.315.6.*

*Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d'assiette de la demande d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains, issus de la division la surface hors oeuvre nette.*

#### **ANNEXES**

Constructions accolées ou non, et accessoires à la construction principale (abri de jardin, **abri pour animaux**, garage, remise ...) sans communication interne avec celle-ci.

## II. Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du code de l'urbanisme.

### II.1. Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **MEGRIT**.

Il concerne toutes utilisations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

### II.2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

*Article L.110 : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*

*Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les*

*collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »*

*Article L.111-1 : Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par décrets en Conseil d'Etat.*

*Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.*

*Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un « plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.*

*Article L.111-1-1 : Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application « des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre », adaptés aux particularités géographiques locales.*

*Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la*

*demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.*

*Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. « Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. » Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'État.*

*Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants.*

*Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants. Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L.145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L.146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.*

## **II.2.1 - Règles antérieures**

Les règles de ce plan local d'urbanisme (**P.L.U.**) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

## **II.2.2 - Règles générales applicables**

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111-24 du code de l'urbanisme (texte communément appelé Règlement national d'urbanisme, RNU).

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

## II.3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

a- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre II :

- **UA** : la **zone UA** est une zone urbaine dense, destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation
- **UC** : la **zone UC** est une zone de construction en ordre discontinu à densité moyenne, où se côtoient habitat et équipements publics correspondant aux extensions du centre-bourg.
- **UH** : la **zone UH** correspond à des secteurs pouvant recevoir, sous certaines conditions, un habitat peu dense en accroche sur les villages et hameaux existants.
- **UL** : la **zone UL** est une zone urbaine équipée, ou en voie d'équipement, destinée à accueillir des activités ayant un rapport direct avec le tourisme, le sport et les loisirs.
- **UY** : la **zone UY** est une zone urbaine destinée à accueillir les activités économiques.

b- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre III :

- **AU** : les zones à urbaniser, dites **zones AU** sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres ultérieurement à une urbanisation cohérente.

c- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre IV :

- **A** : les **zones A** sont des zones de richesses naturelles où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. L'occupation du sol est essentiellement réservée aux besoins des exploitations agricoles.

nota : les zones peuvent être divisées en secteurs :

- le secteur **a** correspond aux parties du territoire dans lesquelles les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées sont interdites

d- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre V :

- **N** : les **zones N** correspondent aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages et de la fragilité des milieux écologiques.

nota : les zones peuvent être divisées en secteurs :

- le secteur **h** correspond aux parties du territoire dans lesquelles l'extension des constructions à destination autres que agricole sont autorisées.
- le secteur **k** correspond aux parties du territoire dans lesquelles les carrières et les installations classées sont autorisées.
- le secteur **eq** correspond aux parties du territoire dans lesquelles les équipements publics sont autorisés.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- les **bois, forêts, parcs** classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolées ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

- les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans les annexes au P.L.U.

## II.4. Adaptations mineures

Il s'agit de l'application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

## II.5. Dispositions particulières

*Article L.111-3 : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

# REGLEMENT DES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont définies par l'article R.123-5 du code de l'urbanisme.

*Article R.123-5 : Les **zones urbaines** sont dites « **zones U** ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement :

- a. la zone centrale **UA** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA**,
- b. la zone d'extension **UC** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**,
- c. la zone **UH** d'habitat peu dense, localisée principalement dans les hameaux délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UH**,
- d. la zone à vocation sports et loisirs **UL** délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UL**,
- e. la zone UY à vocation d'activités économiques délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UY**.



## Chapitre 1 - Zone UA

### Caractère du territoire concerné

La **zone UA** est une zone urbaine destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

La zone UA correspond à des zones de constructions groupées à forte densité correspondant **aux parties agglomérées anciennes du centre bourg**. Les constructions y sont généralement implantées à l'alignement des voies principales et en ordre continu, donnant au cœur du bourg une homogénéité dans la forme urbaine et l'architecture.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère architectural des constructions existantes. En ce sens la permis de démolir est exigé au sein de la zone délimitée en application du 7<sup>o</sup> de l'article L.123-1. La construction de logements est prévue et encouragée dans les espaces libres entre les constructions existantes.

La zone comprend la partie centrale du centre-bourg et le hameau des Clos.

#### .1.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UA 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits (liste limitative) :

- les nouveaux bâtiments agricoles ou l'extension des bâtiments agricoles existants,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article UA2 § 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs, et les terrains destinés à leur accueil,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
  - les dépôts de véhicules
  - les parcs d'attraction ouverts au public
- les nouvelles constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement, de dépôts et de décharge.

### Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol admises

Sont admis :

**Les occupations et utilisations du sol de toute nature sous réserve le cas échéant des conditions fixées ci-après et à l'exception de celles visées à l'article UA 1.**

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

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, à condition que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.
- La reconstruction des bâtiments suivants les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

## **.1.2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UA 3 - Accès et voirie**

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour par manœuvre pour des linéaires de voie inférieurs à 30 mètres, par retournement sur placette dans les autres cas.

## **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public dès que celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur

(notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

### **Electricité -Téléphone**

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

### **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles UA6, UA7 et UA8 du présent règlement.

Pour les constructions nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, le terrain devra respecter une superficie minimale fonction de l'aptitude du sol à l'assainissement individuel.

### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement lorsque l'une des constructions riveraines est implantée à l'alignement. Une construction en retrait doit s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Le retrait est mesuré à partir de l'alignement ou de la limite de fait entre le terrain et la voie (dans le cas d'une voie privée).

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante,
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière,
- pour respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour respecter la continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou sur un terrain contigu, l'implantation et l'extension des constructions pouvant être dans le même alignement que les constructions existantes
- dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre (surface hors œuvre nette et volume)

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Par rapport aux limites latérales**

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L > H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
- **d'assurer le libre écoulement des eaux,**
- **de conserver l'intérêt architectural du bâtiment existant.**

## **Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes sont autorisés.

Lorsqu'ils ne sont pas accolés à l'habitation, l'implantation des bâtiments annexes peut être autorisée sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 35 m<sup>2</sup>,
- que leur hauteur soit inférieure à 4.5 mètres au faîtage

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc. ..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

## **Article UA 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article UA 10 - Hauteur des constructions

### Hauteur maximum

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faîtage supérieure, pourra être autorisée.

La hauteur des constructions affectées à des équipements publics, scolaires ou para-hospitaliers n'est pas réglementée. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

## Article UA 11 - Aspect extérieur

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

### Prescriptions Générales :

#### ***Volumétrie***

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

#### ***Toitures et leurs matériaux***

- Les toitures des volumes principaux seront à deux pans. Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires à condition que cela s'intègre à l'environnement bâti et paysager. Concernant les extensions et les annexes, les toitures terrasses sont autorisées à condition que cela s'intègre à l'environnement bâti et paysager.
- Pour toutes les constructions, excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique) ou le zinc ou un matériau d'aspect similaire.
- Les toitures végétalisées sont autorisées sur les volumes secondaires, les extensions et les annexes.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

#### ***Matériaux et couleurs***

- Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,  
- l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée.

### **Clôtures**

- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :
  - soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m,
  - soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..),
  - soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.
- Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

### **Immeubles existants repérés :**

Certaines constructions qui ont une valeur architecturale reconnue et désignée au plan « valeur architecturale » font l'objet d'une protection particulière. Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Les immeubles existants, repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les fenêtres de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement (H>L) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique;
- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte.

### **Vitrines, publicité**

Les vitrines, les stores et auvents, ainsi que les enseignes et les dispositifs publicitaires devront respecter l'ordonnancement des façades dans lesquelles ils s'intègrent.

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au P.L.U. Il apporte des conseils pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

### **Article UA 12 - Stationnement**

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

installations. le constructeur doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitations collectives, il sera exigé au minimum une place par logement + une place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. créée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement devront être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération valant division.
- Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour une chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les bureaux et pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'usage professionnel.

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

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations précédentes, le constructeur devra se référer aux dispositions prévues à l'article L.421-3 4° et suivants du code de l'Urbanisme.

## **Article UA 13 - Espaces libres - Plantations**

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

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts d'un seul tenant.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. Par ailleurs, les espaces de stationnement extérieurs seront conçus à limiter l'imperméabilisation des sols.

Des écrans végétaux ou en bois doivent être réalisés autour des aires de stockage, des installations techniques et de collecte des déchets.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « Espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre VI du présent règlement.

### **.1.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## Chapitre 2 - zone UC

### Caractère du territoire concerné

**La zone UC correspond aux extensions du bourg**, où se côtoient en densité moyenne et en ordre discontinu habitat et équipements publics.

La zone comprend notamment des constructions plus récentes que dans les parties anciennes du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes. Le présent règlement doit permettre une urbanisation cohérente des zones non urbanisées, dans la continuité des constructions existantes.

Elle comprend la partie périphérique du centre-bourg.

### .2.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UC 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits (liste limitative) :

- les nouveaux bâtiments agricoles ou l'extension des bâtiments agricoles existants,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article UC2 § 2,

- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs, et les terrains destinés à leur accueil,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
  - les dépôts de véhicules
  - les parcs d'attraction ouverts au public
- les nouvelles constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement, de dépôts et de décharge.

#### Article UC 2 - Occupation et utilisation du sol admises

Sont admis :

**Les occupations et utilisations du sol de toute nature sous réserve le cas échéant des conditions fixées ci-après et à l'exception de celles visées à l'article UC 1.**

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

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone, à condition que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, incommodité),
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements

collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.

La reconstruction des bâtiments suivants les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

## **.2.2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UC 3 - Accès et voirie**

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour par manœuvre pour des linéaires de voie inférieurs à 30 mètres, par retournement sur placette dans les autres cas.

## **Article UC 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public dès que celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa

charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

### **Electricité -Téléphone**

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

### **Article UC 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction.

Pour les constructions nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, le terrain devra respectée une superficie suffisante en fonction de l'aptitude du sol à l'assainissement individuel.

### **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1/ Voies départementales**

Comme indiqué au document graphique, une marge de recul de 15 mètres est imposée par rapport à l'axe de la chaussée des voies départementales.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

#### **2 /Autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, soit à au moins 3 mètres, hormis pour les bâtiments annexes qui pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue existante,
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière,
- pour respecter la continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou sur un terrain contigu, l'implantation et l'extension des constructions pouvant être dans le même alignement que les constructions existantes,
- dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre (surface hors œuvre nette et volume).

#### **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles ci-après sont applicables à toutes constructions y compris les permis groupés valant division.

### **Par rapport aux limites latérales**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci.

### **Les bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes sont autorisés.

Lorsqu'ils ne sont pas accolés à l'habitation, l'implantation des bâtiments annexes peut être autorisée sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 35 m<sup>2</sup>,
- que leur hauteur soit inférieure à 4,5 mètres au faîtage,
- qu'ils soient situés à l'extérieur d'une bande de 5 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.
- que le projet s'intègre à l'architecture locale.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc. ..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

### **Article UC 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UC 10 - Hauteur des constructions**

#### **Hauteur maximum**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faîtage supérieure, pourra être autorisée.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente.

La hauteur des constructions affectées à des équipements publics, scolaires ou para-hospitaliers n'est pas réglementée. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires

au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

### **Article UC 11 - Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

#### **Prescriptions Générales :**

##### ***Volumétrie***

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

##### ***Toitures et leurs matériaux***

- Les toitures à pente comme les autres types de toitures (toiture terrasse, toiture à faible pente, toiture courbe ...) sont autorisées sur les constructions principales, les extensions et les annexes, à condition que cela s'intègre à l'environnement bâti et paysager.

- Pour toutes les constructions, excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique) ou le zinc ou un matériau d'aspect similaire.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

##### ***Matériaux et couleurs***

- Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,  
- l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.

##### ***Clôtures***

- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :
  - soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m,

- soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..),
- soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.
- Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

### **Immeubles existants repérés :**

Certaines constructions qui ont une valeur architecturale reconnue et désignée au plan « valeur architecturale » font l'objet d'une protection particulière. Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Les immeubles existants, repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les fenêtres de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement (H>L) sont autorisées à condition d'être encadrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique;
- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte.

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au P.L.U. Il apporte des conseils pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

### **Vitrines, publicité**

Les vitrines, les stores et auvents, ainsi que les enseignes et les dispositifs publicitaires devront respecter l'ordonnancement des façades dans lesquelles ils s'intègrent.

### **Article UC 12 - Stationnement**

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le constructeur doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitations collectives, il sera exigé au minimum une place par logement + une place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. créée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement devront être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération valant division.
- Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour une chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les bureaux et pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'usage professionnel.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les

emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations précédentes, le constructeur devra se référer aux dispositions prévues à l'article L.421-3 4° et suivants du code de l'Urbanisme.

### **Article UC 13 - Espaces libres - Plantations**

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

Toute opération de construction à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts d'un seul tenant.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. Par ailleurs, les espaces de stationnement extérieurs sont conçus à limiter l'imperméabilisation des sols par la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.

Des écrans végétaux, ou en bois, doivent être réalisés autour des aires de stockage, des installations techniques et de collecte des déchets.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés « Espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer » et soumis aux dispositions du titre VI du présent règlement.

### **.2.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## Chapitre 3 - Zone UH

### Caractère du territoire concerné

La zone UH correspond à des secteurs pouvant recevoir, sous certaines conditions, un habitat peu dense en accroche sur les villages et hameaux existants.

### .3.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UH 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés aux articles UH2.

#### Article UH 2 -Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (notamment en respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel : art. L.111-3 du code rural et R.111-2 du code

de l'urbanisme) et des conditions particulières énoncées dans cet article :

- Les constructions à usage d'habitation, de gîte rural, d'équipements d'intérêt collectif,
- Les aires de jeux,
- Les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme,
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...), sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- La construction d'annexes aux habitations existantes, à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation, et sur la même unité foncière.
- La reconstruction des bâtiments suivants les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

### .3.2 - Condition de l'occupation du sol

#### Article UH 3 - Accès et voirie

##### Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à

l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets ménagers et professionnels.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir .

## **Article UH 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

- **eaux usées**

Un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public quand celui-ci se réalise.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

- **eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau public l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

### **Electricité -Téléphone**

Il n'est pas précisé de règle.

## **Articles UH 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

## **Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1/ Voies départementales**

Comme indiqué au document graphique, une marge de recul de 15 mètres est imposée par rapport à l'axe de la chaussée des voies départementales.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

## **2 /Autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, une implantation particulière des constructions pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale, ou pour tenir compte des configurations parcellaires. Toutefois les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs pourront s'implanter à l'alignement.

### **Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisés pour les constructions affectées aux services publics (cabines téléphoniques, postes de transformation, ouvrages de transport d'énergie électrique...)

### **Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **Article UH 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de la totalité des bâtiments annexes aux habitations existantes n'ayant pas une vocation agricole ou artisanale, est limitée, hors construction existante, à 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

### **Article UH 10 - Hauteur des constructions**

#### **Hauteur maximum**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faîtage supérieure, pourra être autorisée.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, ni aux bâtiments agricoles.

### **Articles UH 11 - Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains et le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

#### **Prescriptions Générales :**

##### ***Volumétrie***

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

##### ***Toitures et leurs matériaux***

- Les toitures à pente comme les autres types de toitures (toiture terrasse, toiture à faible pente, toiture courbe ...) sont autorisées sur les constructions principales, ainsi que sur les

extensions et les annexes, à condition que cela s'intègre à l'environnement bâti et paysager.

- Pour toutes les constructions, excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique) ou le zinc ou un matériau d'aspect similaire.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

##### ***Matériaux et couleurs***

- Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,  
- l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.

##### ***Clôtures***

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

- soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m,
- soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..),
- soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.
- Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au P.L.U. Il apporte des conseils pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

### **Article UH 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, ou engendré par l'occupation ou l'utilisation du sol, doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de ces constructions ou occupations du sol.

### **Article UH 13 - Espaces libres -Plantations**

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

- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1.

- La protection des haies au titre des espaces boisés classés n'interdit pas les accès nécessaires à l'exploitation des parcelles.
- En application du 7° de l'article L.123-1, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage, notamment les haies et talus du maillage bocager, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.
- Tout entretien ou restauration du patrimoine bâti devra respecter et valoriser la végétation existante.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (Cupressus, Thuyas, Chamaecyparis et X Cupressocyparis).

### **.3.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Articles UH 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## Chapitre 4 - Zone UL

### Caractère du territoire concerné

La zone UL est une zone urbaine équipée, ou en voie d'équipement, destinée à accueillir des activités ayant un rapport direct avec le tourisme, le sport et les loisirs.

Elle ne peut recevoir que des installations compatibles avec les activités sportives, de loisirs, de plein air, ainsi que des installations liées aux activités culturelles ou éducatives.

#### .4.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article UL 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2 sont interdites.

##### Article UL 2 - Occupation et utilisation du sol admises

Sont admises :

##### Sans condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs et des activités culturelles ou éducatives.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.
- Les aires de stationnement.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

##### **Sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement et de leur intégration au site et sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

- Les constructions à usage commercial, si elles sont liées à la vocation touristique de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone.
- La réhabilitation des constructions existantes, ainsi que les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces naturels.

#### .4.2 - Conditions de l'occupation du sol

##### Article UL 3 - Accès et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article UL 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

- **eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public quand celui-ci se réalise.

- **eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau public l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

### **Electricité -Téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **Article UL 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute installation nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, le terrain aura une superficie compatible avec le dimensionnement du dispositif correspondant aux besoins de la construction .

## **Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 mètres des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, une implantation particulière des constructions pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

L'implantation à l'alignement est possible pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

## **Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Par rapport aux limites latérales**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour un côté. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la façade latérale doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

### **Par rapport au fonds de parcelle**

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 9 mètres compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment.

## **Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article UL 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article UL 10 - Hauteur des constructions**

### **Hauteur maximum**

La hauteur des constructions doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant, une hauteur au faîtage supérieure, pourra être autorisée.

Pour des constructions à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale en tout point de la point de la construction, n'est pas limitée.

## **Article UL 11 - Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

### ***Volumétrie***

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Les constructions avec une architecture contemporaine sont autorisées dans la mesure d'une intégration au site.

- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### ***Toitures et leurs matériaux***

- Toutes les constructions, excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique) ou le zinc ou un matériau d'aspect similaire.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale

### ***Matériaux et couleurs***

- L'architecture du projet doit être compatible avec l'harmonie générale du paysage. Les matériaux et les couleurs devront permettre une intégration du projet dans le paysage. Sont admis les constructions avec des matériaux enduits.
- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,

–  
'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.

### ***Clôtures***

- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :
  - soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m,
  - soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..),
  - soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.
- Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

## **Article UL 12 -Stationnement**

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

- Pour les équipements de loisirs, les besoins en stationnements seront appréciés en fonction de la fréquentation prévue. Le projet devra être en mesure de satisfaire les besoins en stationnements.

## **Article UL 13 - Espaces libres - Plantations**

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans

l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.
- Les aires de stationnement, les aires de jeux, les parcs d'attraction, les espaces libres destinés aux activités de plein air seront plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot est déconseillée. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

#### **.4.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

##### **Article UL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## Chapitre 5 - Zone UY

### Caractère du territoire concerné

La zone UY est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industrie, commerce, bureau, service ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

#### .5.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article UY 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY2 sont interdites.

##### Article UY 2 - Occupation et utilisation du sol admises

Sont admises :

##### Sans condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.

- L'extension des constructions existantes destinées à abriter des établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou dangers.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités, la régulation des eaux pluviales et la sécurité incendie.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage dont la présence permanente de personne est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité.

#### .5.2 - Conditions de l'occupation du sol

##### Article UY 3 - Accès et voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article UY 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

- **eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public quand celui-ci se réalise.

- **eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau public l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

### **Electricité - Téléphone**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **Article UY 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute installation nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, le terrain aura une superficie compatible avec le dimensionnement du dispositif correspondant aux besoins de la construction .

## **Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, une implantation particulière des constructions pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

L'implantation à l'alignement est possible pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

## **Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée ou l'aménagement d'un bâtiment dans le prolongement de celui-ci.

### **Article UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article UY 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article UY 10 - Hauteur des constructions**

#### **Hauteur maximum**

La hauteur maximale est de 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère et 12 m au faîtage. Cette hauteur ne s'applique pas aux installations techniques particulières et nécessaires telles que les cheminées, grues, pilônes ...

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

### **Article UY 11 - Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

#### ***Volumétrie***

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

#### ***Toitures et leurs matériaux***

- Hormis pour les toitures terrasses, le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique). L'utilisation du zinc ou d'un matériau d'aspect similaire, autre que l'ardoise peut être utilisé sur une construction pour les toits terrasses, à faible pente ou courbe.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

#### ***Matériaux et couleurs***

- L'architecture du projet doit être compatible avec l'harmonie générale du paysage. Les matériaux et les couleurs devront permettre une intégration du projet dans le paysage. Sont admis les constructions avec des matériaux enduits. Les

constructions avec une architecture contemporaine sont autorisées dans la mesure d'une intégration au site.

- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

### **Clôtures**

- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :
  - soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m pouvant être doublé d'une haie vive,
  - soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ..),
  - soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc..).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.
- Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

### **Article UY 12 -Stationnement**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

### **Article UY 13 - Espaces libres - Plantations**

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

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées. Par ailleurs, les espaces de stationnement extérieurs sont conçus à limiter l'imperméabilisation des sols.

Des écrans végétaux, ou en bois, doivent être réalisés autour des aires de stockage, des installations techniques et de collecte des déchets.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.  
Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot est déconseillée. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

### **.5.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UY 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **REGLEMENT DES ZONES A URBANISER (AU)**

La zone 1AU est une zone équipée ou insuffisamment équipée, où l'urbanisation est prévue à court terme.

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les zones 2AU et 3AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ou 3AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU et 3AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U.,
- la révision simplifiée du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

## Chapitre 1 - Zone 1AU

### Caractère du territoire concerné

Les zones à urbaniser, dites zones 1AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'aménagement d'une zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

#### .1.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article 1AU 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les types d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines,

- les nouveaux bâtiments agricoles ou l'extension des bâtiments agricoles existants,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article 1AU 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs, et les terrains destinés à leur accueil,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les nouvelles constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement, de dépôts et de décharge.
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
  - les dépôts de véhicules
  - les parcs d'attraction ouverts au public

## **Article 1AU 2 -Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales**

Sont admis, sous réserve que ne soient compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation
- Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications).
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone, à condition que :
  - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, inconvénient),
  - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'ils ne sont pas accolés à l'habitation, l'implantation des bâtiments annexes peut être autorisée, sous réserve :

- que leur surface globale n'excède pas 35 m<sup>2</sup>,
- que leur hauteur soit inférieure à 4,5 mètres au faîtage,
- que le projet s'intègre à l'architecture locale.

### **.1.2 - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 1AU 3 – Accès et voirie**

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

Les principes de liaisons et d'accès définis dans les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter impérativement.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour par manœuvre pour des linéaires de voie inférieurs à 50 mètres, par retournement sur placette dans les autres cas.

## **Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dès que celui-ci se réalise.

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

## **Electricité -Téléphone**

La création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas créé de règles.

## Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- soit en retrait de 5 mètres maximum des voies et emprises publiques ou des cours communes.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- soit en retrait des voies et emprises publiques ou des cours communes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- pour répondre à des objectifs de développement durable (orientation, ensoleillement...)
- pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

## Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour permettre l'extension limitée, l'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AU 9 – Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AU 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faîtage supérieure pourra être autorisée.

### **Article 1AU 11 – Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la

responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

### **Volumétrie**

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### **Toitures et leurs matériaux**

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées, à la condition d'une intégration à l'environnement bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, le matériau utilisé pour les toitures devra être de teinte ardoise, zinc ou bois.

Pour les vérandas, les toitures translucides pourront être admises.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux d'aspect tuile sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

## Matériaux de façade et couleurs

Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.

Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ;
- l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.

## Clôtures

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

- soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m ;
- soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur maximale qui peut être

surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), pour une hauteur totale maximale de 1,50 m ;

- soit d'une haie végétale pouvant être doublée d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), d'une hauteur totale maximale de 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur totale maximale de 2 m.

Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

## Vitrines, publicité

Les vitrines, les stores et auvents, ainsi que les enseignes et les dispositifs publicitaires devront respecter l'ordonnancement des façades dans lesquelles ils s'intègrent.

## Article 1AU 12 – Stationnement

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations. Le constructeur doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitations collectives, il sera exigé au minimum une place par logement + une place

supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement devront être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou de l'opération valant division.
- Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement pour une chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les bureaux et pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.

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

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

### **Article 1AU 13 – Espaces libres, plantations**

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

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les principes de paysagement (arbres, haies, espaces paysagers...) définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

Les aires de stationnement devront comprendre un arbre par tranche entière de 4 emplacements.

Des écrans végétaux, ou en bois, doivent être réalisés autour des aires de stockage, des installations techniques et de collecte des déchets.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ;
- des conifères (*Cupressus*, Thuyas, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

### **.1.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **.1.4 - Autres dispositions**

#### **Article 1AU 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), la géothermie et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **Article 1AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## Chapitre 2 - Zones 2AU et 3AU

### Caractère du territoire concerné

Les zones 2AU et 3AU sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme.

Toute occupation ou utilisation du sol qui rendrait ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites.

Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte, d'équipement et de fonctionnement ultérieur du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

# REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

## Chapitre 1 - Zone A

### Caractère du territoire concerné

Il s'agit de zones de richesses naturelles qu'il convient de protéger contre les utilisations du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

Le patrimoine bâti vernaculaire présente un intérêt architectural important qu'il convient de protéger. En ce sens le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone.

L'occupation du sol est essentiellement réservée aux besoins des exploitations agricoles. Toutefois, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine, si elles ne portent pas préjudice à l'agriculture et à l'environnement.

Elles comprennent des **secteurs Aa** dans lesquels les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées sont interdites.

### .1.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

## ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :

- Tout aménagement non directement lié à l'activité agricole, susceptible d'en perturber le fonctionnement et le développement ;
- La construction d'habitations autres que celles nécessaires au logement des exploitants agricoles ou autres que celles admises au titre de l'article A 2 ;
- Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et de services, autres que celles autorisées au titre de l'article A 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation à l'exception des aires naturelles de camping ;
- Les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article A 2.

### En outre, dans les secteurs Aa

- Les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées. Cependant les travaux d'amélioration et d'extension des ateliers existants, avec la même affectation, pourront être autorisés, dès lors que les dispositions réglementant les installations classées soient respectées.
- Les travaux s'inscrivant dans le cadre de la mise en conformité avec la législation précitée pourront également être autorisés.

## **Article A 2 - Occupation et utilisation du sol admises**

### **Sont admis, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement :**

- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires et directement liées à leur fonctionnement et implantées à proximité immédiate de leur siège, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief ou à des exigences sanitaires. Il s'agit :
  - des constructions et installations destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; à condition que, dans le respect de l'article R.111-2, ces installations ne soient pas incompatibles avec la proximité des zones urbaines ou d'aménagement futur.
- des constructions et installations nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales ;
- des installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées à l'exception des secteurs Aa où elles sont interdites ;
- des abris exclusivement réservés au logement des animaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ( $L \geq H$ ), avec un minimum de :

- 6 mètres, si ces façades possèdent des baies éclairant des pièces principales,
- 3 mètres, s'il s'agit de murs aveugles ou de murs comportant des baies éclairant des pièces secondaires (salles d'eau, sanitaire, locaux d'archives, stockage...).
- .

### **Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile ou à l'exploitation du vent (éolienne), dès lors que toute disposition est prévue pour améliorer leur insertion dans le paysage.
- La reconstruction des bâtiments suivant les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme .
- Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant. La réhabilitation du logement de l'ancien exploitant est également permise.
- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole au sens de la définition donnée par l'article L.311-1 du code rural.
- Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines

téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation (station d'épuration), etc. ..) ;

## **.1.2 - Condition de l'occupation du sol**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

#### **Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets ménagers et professionnels.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir .

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et la sécurité publique.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Assainissement**

- **eaux usées**

Un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public quand celui-ci se réalise.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

- **eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. A défaut de réseau public l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

#### **Electricité -Téléphone**

Il n'est pas précisé de règle.

### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Une marge de recul de 15 mètres est imposée par rapport à l'axe de la chaussée des voies départementales. Le long des autres voies une marge de recul de 3 mètres est imposée.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, une implantation particulière des constructions pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale, ou pour tenir compte des configurations parcellaires. Toutefois les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services

publics et des équipements collectifs pourront s'implanter à l'alignement.

### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de propriété, soit à une distance minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes de celles-ci pourront être autorisées pour les constructions affectées aux services publics (cabines téléphoniques, postes de transformation, ouvrages de transport d'énergie électrique...).

### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle à l'article A 8.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faitage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faîtage supérieure, pourra être autorisée.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, ni aux bâtiments des exploitations agricoles.

### **Article A 11 - Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains et le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

#### **Prescriptions Générales :**

##### ***Volumétrie***

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

##### ***Toitures et leurs matériaux***

- Les toitures à pente comme les autres types de toitures (toiture terrasse, toiture à faible pente, toiture courbe ...) sont autorisées sur les constructions principales, ainsi que sur les extensions et les annexes, à condition que cela s'intègre à l'environnement bâti et paysager.
- Pour toutes les constructions, excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique) ou le zinc ou un matériau d'aspect similaire.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.

##### ***Matériaux et couleurs***

- Les constructions à usage de logement de fonction devront s'adapter à leur environnement direct et respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle, caractérisé notamment par l'emploi de pierres apparentes ou de matériaux enduits pour les murs et par l'emploi de l'ardoise pour les toitures. Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays.
- Sont interdits pour les constructions à usage de logement de fonction : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, - l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.
- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- Les constructions à usage agricole devront s'adapter à leur environnement direct, les matériaux utilisés devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain.

### **Clôtures**

- Les clôtures devront s'harmoniser avec le paysage. Elles pourront être composées soit d'un grillage sur les piquets bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect.

### **Immeubles existants repérés :**

Certaines constructions qui ont une valeur architecturale reconnue et désignée au plan « valeur architecturale » font l'objet d'une protection particulière. Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Les immeubles existants repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;
- Les fenêtres de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement (H>L) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique;
- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte.

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au P.L.U. Il apporte des conseils pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

### **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, ou engendré par l'occupation ou l'utilisation du sol, doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de ces constructions ou occupations du sol.

### **Article A 13 - Espaces libres -Plantations**

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

- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311.1 du code forestier.
- La protection des haies au titre des espaces boisés classés n'interdit pas les accès nécessaires à l'exploitation des parcelles.
- En application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément un paysage identifié par un « plan local d'urbanisme » en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation (notamment les haies et talus du maillage bocager), doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par

des plantations équivalentes. Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
  - des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).
- Tout entretien ou restauration du patrimoine bâti devra respecter et valoriser la végétation existante.

### **.1.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

et talus du maillage bocager, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

# REGLEMENT DES ZONES NATURELLES

## Chapitre 1 - Zone N

### Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages et de la fragilité des milieux écologiques qui la composent.

Elle comprend des **secteurs Nk** dans lesquels les carrières et les installations classées sont autorisées.

Elle comprend un **secteur Neq** dans lequel les équipements publics sont autorisés.

#### **.1.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### *Rappel :*

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- En application du 7<sup>o</sup> de l'article L.123-1, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage, notamment les haies

### **Article N 1 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

### **Article N 2 - Occupation et utilisation du sol admises**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et aux développements des exploitations agricoles et sous réserve des conditions fixées au 1<sup>er</sup> paragraphe :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N doivent respecter les conditions ci-après :

- être compatibles avec l'environnement paysager,
  - respecter la végétation existante ou réaliser des plantations compensatoires,
  - résoudre le cas échéant les contraintes du manque d'aptitude des sols à l'assainissement individuel
  - s'inscrire dans un projet architectural et paysager compatible avec la mise en valeur de la zone.
- Les abris nécessaires aux animaux élevés en prairie bocagère.

- Les installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics et des services collectifs, des services techniques communaux, des activités halieutiques et cynégétiques et au traitement des effluents.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont la conséquence d'un entretien des berges des ruisseaux ;
- La reconstruction sans changement d'usage dans les emprises et volumes initiaux de constructions détruites par un sinistre.
- Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.
- Les aires de stationnement paysagères nécessaires à la gestion de la fréquentation touristique pendant les périodes de forte affluence, à condition que le matériau de surface soit perméable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone

#### **En Secteur Nk :**

- Les opérations de recherche minière ainsi que l'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières et les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités ;
- Les dépôts et installations de traitement des déchets ménagers ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone.

#### **En secteur Neq :**

Les installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics et des services collectifs, des services techniques communaux.

## **.1.2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Articles N 3 à N 5**

Sans objet

### **Articles N 6**

Une marge de recul de 15 mètres est imposée par rapport à l'axe de la chaussée des voies départementales. Le long des autres voie une marge de recul de 5 mètres est imposée.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, une implantation particulière des constructions pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

### **Article N 7**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de propriété, soit à une distance minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes de celles-ci pourront être autorisés pour les constructions affectées aux services publics (cabines téléphoniques, postes de transformation, ouvrages de transport d'énergie électrique...)

### **Article N 8 à N 10**

Sans objet

### **Article N 11 - Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains et le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

- Les constructions devront s'adapter à leur environnement direct et respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle, caractérisé notamment par l'emploi de pierres apparentes ou de matériaux enduits pour les murs et par l'emploi de l'ardoise pour les toitures. Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les clôtures devront s'harmoniser avec le paysage. Elles pourront être composées soit d'un grillage sur les piquets bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent aux ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs ...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Article N 12 - Stationnement**

Sans objet

### **Article N 13 - Espaces libres -Plantations**

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

- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1.
- La protection des haies au titre des espaces boisés classés n'interdit pas les accès nécessaires à l'exploitation des parcelles.
- En application du 7° de l'article L.123-1, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage, notamment les haies et talus du maillage bocager, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.
- Tout entretien ou restauration du patrimoine bâti devra respecter et valoriser la végétation existante.
- Les aires de stationnement et espaces libres seront plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

**.1.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

Sans objet

## Chapitre 2 - Zone NH

### Caractère du territoire concerné

Cette zone correspond aux hameau et écarts non agricoles de la commune. La plupart des bâtiments présente un intérêt architectural et patrimonial non négligeable. En ce sens le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone.

Le changement de destination et l'extension modérée des constructions existantes peuvent être autorisées. Toutefois, ces sites considérés comme un patrimoine d'intérêt général, ne doivent pas être dénaturés, il convient de les gérer avec prudence.

#### .2.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Rappel :

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- En application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un « plan local d'urbanisme » en application du 7<sup>o</sup> de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation (notamment les haies et talus du maillage bocager), doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### Article NH 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NH 2 sont interdites.

### Article NH 2 - Occupation et utilisation du sol admises

Sont admis, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (notamment en respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel : art. R.111-2 du code de l'urbanisme) et des conditions particulières énoncées dans cet article :

#### Les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après :

- L'aménagement et la restauration des constructions existantes ainsi que les extensions, dans la limite 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel, avec ou sans changement de destination à condition:
  - que cet aménagement ne dénature pas le bâtiment d'origine,
  - que l'emprise au sol des bâtiments avant agrandissement soit supérieure à 30 mètres carrés,
  - et que l'assainissement autonome soit réalisable.
- La restauration ou la reconstruction d'une partie de bâtiment en ruine pourra être autorisée aux conditions définies aux articles NH 6, 7, 10 et 11. L'extension n'est pas limitée si le projet

permet de rétablir la jonction entre les bâtiments situés de part et d'autre et formant à l'origine un seul bâtiment.

- La construction de bâtiments annexes dans les limites fixées à l'article NH.9 à condition que l'annexe soit implantée sur la même unité foncière à une distance maximale de 50 mètres par rapport à l'habitation.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées, nonobstant les dispositions des articles NH.3 à NH.14
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles NH 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile ou à l'exploitation du vent (éolienne), dès lors que toute disposition est prévue pour améliorer leur insertion dans le paysage.

### **Immeubles existants repérés :**

Certaines constructions qui ont une valeur architecturale reconnue et désignée au plan « valeur architecturale » font l'objet d'une protection particulière. Toute nouvelle construction réalisée à proximité devra avoir des caractéristiques telles qu'elle ne puisse nuire à l'intérêt de l'ensemble.

Les immeubles existants, repérés comme les plus intéressants du point de vue du patrimoine architectural local, sont à conserver. Les travaux d'aménagement et d'amélioration de ces immeubles doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles et respecter les prescriptions suivantes :

- Les lucarnes anciennes devront être maintenues et restaurées ;

- Les fenêtres de toit de type Velux de proportion rectangulaire et disposées verticalement (H>L) sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture ;
- En aucun cas, une gouttière ne pourra traverser l'ouverture d'une lucarne droite ;
- Les souches de cheminées seront maintenues et restaurées ;
- Les baies anciennes seront maintenues dans leurs proportions d'origine sauf s'il s'agit de revenir à un état plus authentique;
- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte.

### **Par ailleurs, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone NH doivent respecter les conditions ci-après :**

- être compatibles avec l'environnement paysager,
- respecter la végétation existante ou réaliser des plantations compensatoires,
- résoudre le cas échéant les contraintes du manque d'aptitude des sols à l'assainissement individuel
- s'inscrire dans un projet architectural et paysager compatible avec la mise en valeur de la zone.

## **.2.2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article NH 3 - Accès et voirie**

Les accès sur les voies publiques doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et la sécurité publique.

## **Article NH 4 - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

- **eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau quand celui-ci se réalise.

Dans le cas d'un dispositif autonome, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. Dans le cadre de recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

- **eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. A défaut de réseau public l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

- **Electricité -Téléphone**

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article NH 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain d'un bâtiment.

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

## **Article NH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet

## **Article NH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Des implantations différentes de celles-ci pourront être autorisés pour les constructions affectées aux services publics (cabines téléphoniques, postes de transformation, ouvrages de transport d'énergie électrique...)

## **Article NH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle à l'article N 8.

## **Article NH 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de la totalité des bâtiments annexes aux habitations existantes n'ayant pas une vocation agricole ou artisanale, est limitée, hors construction existante, à 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

## **Article NH 10 - Hauteur des constructions**

### **Hauteur maximum**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faîtage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faîtage supérieure, pourra être autorisée.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3.5 mètres à l'égout du toit.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

## **Article NH 11 - Aspect extérieur**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains et le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

### ***Volumétrie***

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en

réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

### ***Toitures et leurs matériaux***

- Les toitures à pente comme les autres types de toitures (toiture terrasse, toiture à faible pente, toiture courbe ...) sont autorisées sur les constructions principales, ainsi que sur les extensions et les annexes, à condition que cela s'intègre à l'environnement bâti et paysager.
- Pour toutes les constructions, excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique) ou le zinc ou un matériau d'aspect similaire.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

### ***Matériaux et couleurs***

- Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.

- Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit,  
- l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.

### ***Clôtures***

- Les clôtures devront s'harmoniser avec le paysage. Elles pourront être composées soit d'un grillage sur les piquets bois ou métalliques, soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage, soit d'un mur lorsqu'il prolonge le bâti et présente avec lui une unité d'aspect.

## **Article NH 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou engendré par l'occupation ou l'utilisation du sol, doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de ces constructions ou occupations du sol.

Les aires de stationnement s'inscriront dans un projet paysager qui évitera les surfaces imperméables.

## **Article NH 13 - Espaces libres -Plantations**

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

- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1.

- La protection des haies au titre des espaces boisés classés n'interdit pas les accès nécessaires à l'exploitation des parcelles.
- En application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un « plan local d'urbanisme » en application du 7<sup>o</sup> de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation (notamment les haies et talus du maillage bocager) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.
- Tout entretien ou restauration du patrimoine bâti devra respecter et valoriser la végétation existante.
- Les aires de stationnement et espaces libres seront plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

### **.2.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article NH 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

### **Article - E.R. 1**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexés au P.L.U. donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité bénéficiaire (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou du service public qui en demande l'inscription au P.L.U.

### **Article - E.R. 2**

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-9, L.123-22 (2<sup>e</sup> alinéa) et R.123-32 du code de l'urbanisme.

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du code de l'urbanisme.
- le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de 1 an.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande sous pli recommandé avec accusé de réception au Maire de la Commune où se situe le terrain concerné et ce, quel que soit le bénéficiaire de la réserve.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la demande pour signer avec le propriétaire soit un accord amiable, soit une promesse de vente. Un délai de deux ans à compter de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

Dans le cas où un délai d'un an s'est écoulé à compter de la demande, et que l'accord amiable n'a pas pu être conclu, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le propriétaire peut demander la levée de la réserve sur son bien afin d'en retrouver la libre disposition. La demande de levée doit être adressée par lettre recommandée avec avis de réception postal au Maire de la commune dans laquelle le terrain est situé. Un mois après la réception de la demande en Mairie, l'emplacement réservé n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du cas affecté au terrain cédé gratuitement.