

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R123-4 à R123-10 du Code de l'urbanisme.  
Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan de zonage dit « règlement graphique ».

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VIGOULET-AUZIL.

### **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Demeurent applicables en présence d'un Plan Local d'Urbanisme les articles suivants :

- R.111.2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- R.111.4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- R.111.15, relatif à la préservation de l'environnement ;
- R.111.21 relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sols créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe numéro 8 et sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques numéro 8.2.

Il est rappelé également qu'en l'application du code du patrimoine (article L531-14) et dans le cas de découvertes archéologiques fortuites, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles,
- zones naturelles.

Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés classés, sur lesquels il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages et opérations publics. Le présent P.L.U. n'en n'a pas identifié.

**1 – Les zones urbaines U** sont :

- la zone UA : Zone urbanisée et constructible bénéficiant du réseau collectif d'assainissement. Dans ce secteur, il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.

- la zone UB : Zone urbaine qui ne bénéficie pas du réseau collectif d'assainissement. Dans ce secteur, il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.

- la zone UE : Zone urbaine à destination d'activités économiques bénéficiant du réseau collectif d'assainissement.

## **2 – Les zones à urbaniser sont :**

- les zones AU : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des viabilités nécessaires à son urbanisation. Cette zone pourra être urbanisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans la rubrique « orientations d'aménagement » du présent dossier de P.L.U.

- les zones AU0 : Zone à caractère naturel, où l'urbanisation n'est pas autorisée dans l'immédiat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du P.L.U.

## **3 – La zone agricole**

La zone A est une zone naturelle agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un sous-secteur Agricole protégé dans lequel sera interdit toute construction.

## **4 – La zone naturelle**

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend un sous-secteur Nh.

Le sous-secteur Nh est situé dans des espaces naturels, ce secteur identifie les constructions existantes qu'il est souhaitable de pérenniser.

**5 – Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général. Ils sont repérés sur le plan par un petit quadrillage conformément à la légende.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicables à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur regard.

## **ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- les infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

## **ARTICLE 6 – INSTALLATIONS DIVERSES**

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres,... seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés.

Les logements collectifs devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

## **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

## **ARTICLE 8 – DEMOLITIONS**

Par délibération en date du 26/10/2010, le conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de solliciter un permis de démolir préalable avant tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (R421.27 du code de l'urbanisme)

## **ARTICLE 9 – CLOTURES**

Par délibération en date du 26/10/2010, le conseil municipal a soumis sur l'ensemble de son territoire, l'édification de clôtures à déclaration préalable (R 421.12 du code de l'urbanisme).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

### **ZONE UA**

#### **Caractère de la zone**

La zone UA recouvre les terrains bâtis ou non, qui bénéficient du réseau collectif d'assainissement.

**Rappel** : sont soumis à autorisation :

- 1.1. l'édification des clôtures conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.3. Les démolitions conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

1. les constructions à usage industriel et agricole.
2. les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2
4. les carrières
5. le stationnement des caravanes isolées

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (commerce et artisanat uniquement), à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du village,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la nuisance du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les constructions à usage artisanal à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- En zone de sites archéologiques, les constructions seront soumises à l'avis des services de la DRAC.

#### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

- 1.1. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Largeur minimale d'emprise pour les accès privatifs est de 4 mètres minimum.

- 1.2. Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès ou deux accès à sens unique sur les voies publiques ou privées communes.
- 1.3 – Dans le cas d'une division de parcelle, aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis l'emprise publique.

## **2 – Voirie nouvelle**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles sont soumises aux conditions minimales suivantes :

### 2.1. Voies en impasse

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour ou de tourner.

### 2.2. Autres voies

- 8 mètres de plateforme comprenant au minimum 4 mètres de chaussée pour les voies à un sens de circulation et un trottoir de 2 mètres de largeur carrossable,
- 10 mètres de plateforme comprenant au minimum 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation et un trottoir de 2 mètres de largeur carrossable,

### 2.3. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à :

- 1,50 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation.
- 2,00 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

### 2.4. Chemins piétons

Des chemins piétons ou allées cavalières pourront être exigés dans la composition des plans de masse d'opérations de lotissements ou d'ensembles d'habitations.

Ceux-ci devront avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.

### 2.5. Divers

L'ensemble des règles citées ci-dessus devront être conformes aux chartes des concessionnaires.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **2 – Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### 2.3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé. Dans certains cas un dispositif intermédiaire de rétention pourra être nécessaire. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Réseaux électriques et téléphoniques**

Le réseau électrique de distribution et les réseaux de télécommunication seront aménagés en souterrain uniquement.

**4 – Collecte de déchets**

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au P.L.U.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant.

**ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 35 et de la RD 24e,
- 6 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies

2 – La règle fixée à l'alinéa 1 ci-dessus ne s'applique pas pour :

- les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, qui elles pourront s'implanter ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.
- l'implantation de piscines, bassins d'agrément, terrasses, pergolas et abris jardins, qui eux pourront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet qui eux pourront s'implanter en limite de voie ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, toutes les dispositions énoncées ci-avant (1 à 3) s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

**ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres, sauf pour les piscines.

Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, les implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est mesurée du point le plus bas (au niveau du terrain naturel avant travaux) de la construction jusque sur la sablière ou sur l'acrotère dans le cas de toit plat.

Elle ne peut excéder 7 mètres sans dépasser R+1. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

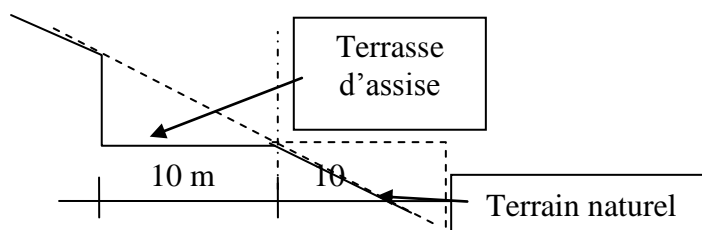
## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### 1 – Adaptation au site

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.
- Les enrochements sont interdits.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.

## 2 – Matériaux et formes

### 2.1. Façades

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

### 2.2. Toitures

Les matériaux de couverture des toitures qui ne sont pas plates doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, sauf pour les vérandas ou les serres.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %, sauf pour les vérandas ou les serres.

La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface totale de la toiture ou à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

### 2.3. Balcons et fenêtres

Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

### 2.4. Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :

- par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,

- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.

- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

- Les murs bahuts ou clôtures maçonnées sont interdits sauf pour supporter les portails et dans le cas de murs de soutènement.

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.

- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

- Les murs de soutènement sont considérés comme une clôture.

- Les enrochements sont interdits.

## **3 – Polychromie**

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits doivent être teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou teinte rappelant la couleur naturelle de la terre.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

### **1 – Habitations**

#### 1.1. Logements

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

#### 1.3. Lotissements et ensembles d'habitations



En plus des emplacements énoncés ci-dessus, il est exigé sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, un emplacement par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisé.

## **2 – Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **3 – Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, affectée à la vente.

## **4 – Equipements de restauration**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

## **5 - Etablissements scolaires**

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1<sup>er</sup> ou 2<sup>ème</sup> degré.

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

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 – Espaces boisés classés**

Les dispositions du code de l'urbanisme : art. L 130-1 à L 130-6 et art. R130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés classés.

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé.

### **3 – Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une emprise de 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie.

### **4 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

### **5 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

## **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,3.

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB recouvre les terrains bâtis ou non constituant les quartiers d'extensions contigües à la zone UA mais qui ne bénéficient pas du réseau collectif d'assainissement.

**Rappel** : sont soumis à autorisation :

1. l'édification des clôtures conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.
2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
3. Les démolitions conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. les constructions à usage industriel et agricole.
2. les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2
4. les carrières
5. le stationnement des caravanes isolées

### ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (commerce et artisanat uniquement), à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du village,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la nuisance du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les constructions à usage artisanal à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Les extensions des constructions existantes à usage agricole et les annexes à vocation agricole à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 30 mètres de la construction d'origine.
- En zone de sites archéologiques, les constructions seront soumises à l'avis des services de la DRAC.

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

1.1 - Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.

Largeur minimale d'emprise pour les accès privatifs est de 4 mètres minimum.

1.2 - Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès ou deux accès à sens unique sur les voies publiques ou privées communes.

1.3 – Dans le cas d'une division de parcelle, aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis l'emprise publique.

## **2 – Voirie nouvelle**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles sont soumises aux conditions minimales suivantes :

### 2.1. Voies en impasse

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour ou de tourner.

### 2.2. Autres voies

- 8 mètres de plateforme comprenant au minimum 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation et un trottoir de 2 mètres de largeur carrossable,

-10 mètres de plateforme comprenant au minimum 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation et un trottoir de 2 mètres de largeur carrossable.

### 2.3. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation.

- 2 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

### 2.4. Chemins piétons

Des chemins piétons ou allées cavalières pourront être exigés dans la composition des plans de masse d'opérations de lotissements ou d'ensembles d'habitations.

Ceux-ci devront avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.

### 2.5. Divers

L'ensemble des règles citées ci-dessus devront être conformes aux chartes des concessionnaires.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **2 – Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service assainissement dont relève la commune.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

#### 2.3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé. Dans certains cas un dispositif intermédiaire de rétention pourra être nécessaire. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux

visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Réseaux électriques et téléphoniques**

Tout nouveau réseau électrique de distribution et les réseaux de télécommunication seront aménagés en souterrain uniquement.

### **4 – Collecte de déchets**

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au P.L.U.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

L'unité foncière doit présenter les caractéristiques répondant aux normes en vigueur relatives à l'autorisation de mettre en place un assainissement non collectif. L'unité foncière, pour être constructible doit avoir une superficie minimum de 2000m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, pour les autorisations de lotissement ou de groupes d'habitation valant division, les dispositions énoncées ci-avant s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1 –** Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 35 et de la RD 24e,
- 6 mètres minimum des autres voies.

**2 –** La règle fixée à l'alinéa 1 ci-dessus ne s'applique pas pour :

- les constructions publiques destinées à recevoir des équipements collectifs, qui elles pourront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.
- pour l'implantation de piscines, bassins d'agrément, terrasses, pergolas, abris de jardins, qui elles pourront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet qui eux pourront s'implanter en limite de voie ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, toutes les dispositions énoncées ci-avant (1 à 5) s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres, sauf les piscines.

Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, les implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est mesurée du point le plus bas (au niveau du terrain naturel avant travaux) de la construction jusque sur la sablière ou sur l'acrotère dans le cas de toit plat.

Elle ne peut excéder 7 mètres sans dépasser R+1.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

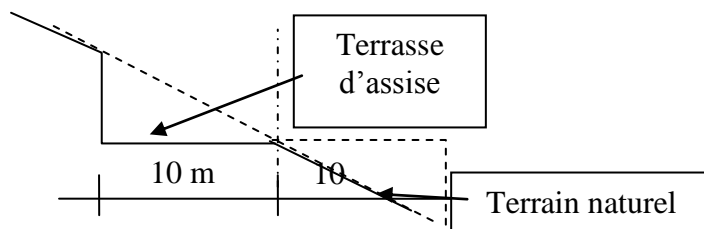
## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### 1 – Adaptation au site

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.
- Les enrochements sont interdits.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.

## **2 – Matériaux et formes**

### **2.1. Façades**

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

### **2.2. Toitures**

Les matériaux de couverture des toitures qui ne sont pas plates doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, sauf pour les vérandas ou les serres.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %, sauf pour les vérandas et les serres.

La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface totale de la toiture ou à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

### **2.3. Balcons et fenêtres**

Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

### **2.4. Clôtures et portails**

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Elles seront obligatoirement transparentes.

- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :

- par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,

- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.

- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

- Les murs bahuts ou clôtures maçonnées sont interdits sauf pour supporter les portails et dans le cas de murs de soutènement.

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.

- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

- Les murs de soutènement sont considérés comme une clôture.

- Les encochements sont interdits.

## **3 – Polychromie**

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits doivent être teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou teinte rappelant la couleur naturelle de la terre.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

## **1 – Habitations**

### 1.1. Logements

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

### 1.2. Lotissements et ensembles d'habitations

En plus des emplacements énoncés ci-dessus, il est exigé sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, un emplacement par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisé.

## **2 – Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **3 – Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, affectée à la vente.

## **4 – Equipements de restauration**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 – Espaces boisés classés**

Les dispositions du code de l'urbanisme : art. L 130-1 à L 130-6 et art. R130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés classés.

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé.

### **3 – Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie.

Les voies ayant une emprise de 10 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie.

### **4 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

### **5 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.

## **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,2.



**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE est réservée à destination d'activités économiques.

**Rappel** : sont soumis à autorisation :

1. l'édification des clôtures conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.
2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
3. Les démolitions conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.

### ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. les constructions à usage agricole.
2. les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2
4. les carrières
5. le stationnement des caravanes isolées
6. les habitations et tout type de logements
7. les constructions à usage industriel, artisanal et toutes autres activités non tertiaires.

### ARTICLE UE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou leur positionnement peut être limité ou imposé dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 - Voiries nouvelles :

Elles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres de plate-forme et 6 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent tourner.

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable,

### **2 – Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

2.1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément au règlement du service assainissement et à la réglementation en vigueur.

#### 2.2. Eaux usées :

toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

#### 2.3. Eaux pluviales :

toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé. Dans certains cas un dispositif intermédiaire de rétention pourra être nécessaire. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Réseaux électriques et téléphoniques**

Tout nouveau réseau électrique de distribution et les réseaux de télécommunication seront aménagés en souterrain uniquement.

### **4 – Collecte de déchets**

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au P.L.U.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet qui

eux pourront s'implanter en limite de voie ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

#### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**1 –** Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de lotissements, permis groupés ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

**2 –** Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

- L'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui eux pourront s'implanter en limite de voie ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.

#### **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, les implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations.

#### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est mesurée du point le plus bas (au niveau du terrain naturel avant travaux) de la construction jusque sur la sablière ou sur l'acrotère dans le cas de toit plat.

Elle ne peut excéder 7 mètres sans dépasser R + 1.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

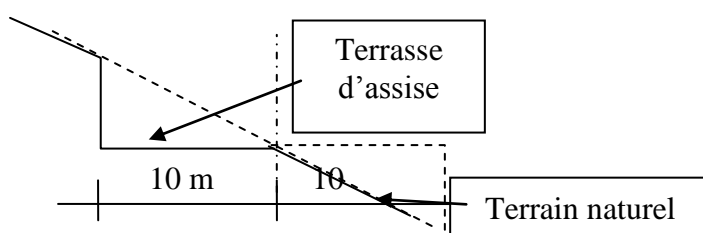
#### **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### 1 – Adaptation au site

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.
- Les enrochements sont interdits.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.

### 2 – Matériaux et formes

#### 2.1. Façades

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

#### 2.2. Toitures

Les matériaux de couverture des toitures qui ne sont pas plates doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 % ou plate.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

#### 2.3. Balcons et fenêtres

Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

#### 2.4. Clôtures et portails

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :

- par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,
- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.

Elles ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.

Elles doivent suivre la pente du sol.

Les murs bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 0,10 mètre de hauteur.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.

Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

### 3 – Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits doivent être teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou teinte rappelant la couleur naturelle de la terre.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

### **1 – Bureaux et établissements tertiaires**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **2 – Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, affectée à la vente.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé.

### **2 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

### **3 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain de terrain aménagé.

## **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,5.

## **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## **ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **ZONE AU**

#### **Caractère de la zone**

La zone AU est une zone non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de sa localisation en continuité des zones urbanisées du village et de la proximité immédiate des viabilités nécessaires à son urbanisation. Les secteurs qui la composent devront être urbanisés notamment par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble qui devront être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent dossier de P.L.U.

#### **Rappel : sont soumis à autorisation :**

- 1.1. L'édification des clôtures conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.3. Les démolitions conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.

#### **ARTICLE AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

1. les constructions à usage industriel et agricole.
2. les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
3. les installations classées autres que celles visées à l'article AU 2
4. les carrières
5. le stationnement des caravanes isolées

#### **ARTICLE AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (commerce et artisanat), à condition :
  - o De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du village,
  - o Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la nuisance du voisinage,
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - o Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les constructions à usage artisanal à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition qu'elles occupent l'ensemble du secteur AU concerné par l'autorisation et à condition que 20% minimum du nombre total de logements créés sur le secteur soit affecté à du logement locatif social et qu'environ 25% du programme doit être affecté à du

logement en accession à prix abordables tel que définis dans le P.L.H. intercommunal.

- Le secteur AU est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation à laquelle il faudra se reporter.

## ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

- 1.1. Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.  
Largeur minimale d'emprise pour les accès privatifs est fixée à 4 mètres minimum.
- 1.2. Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès ou deux accès à sens unique sur les voies publiques ou privées communes.
- 1.3. Seules les connexions sécurisées seront autorisées sur la RD35 conformément aux orientations d'Aménagement et de Programmation.

### 2 – Voirie nouvelle

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles sont soumises aux conditions minimales suivantes :

#### 2.1. Voies en impasse

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour ou de tourner.

#### 2.2. Autres voies

- 8 mètres de plateforme comprenant au minimum 4 mètres de chaussée pour les voies à un sens de circulation et un trottoir de 2 mètres de largeur carrossable,
- 10 mètres de plateforme comprenant au minimum 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation et un trottoir de 2 mètres de largeur carrossable,
- d'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel.

#### 2.3. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,50 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,00 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

#### 2.4. Chemins piétons

Des chemins piétons ou allées cavalières pourront être exigés dans la composition des plans de masse d'opérations de lotissements ou d'ensembles d'habitations.

Ceux-ci devront avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.

#### 2.5. Divers

L'ensemble des règles citées ci-dessus devront être conformes aux chartes des concessionnaires.



## ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

#### 2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé. Dans certains cas un dispositif intermédiaire de rétention pourra être nécessaire. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 – Réseaux électriques et téléphoniques

Tout nouveau réseau électrique de distribution et les réseaux de télécommunications seront aménagés en souterrain uniquement.

### 4 – Collecte de déchets

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au P.L.U.

## ARTICLE AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Néant.

## ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 mètres minimum de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées, sauf le long de la RD35 où le retrait sera porté à 8 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet qui eux pourront s'implanter en limite de voie ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.

Dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations valant division, la règle s'applique à chaque terrain issu de la division foncière.

2 – Les clôtures devront être implantées à une distance de 5 mètres minimum des hauts de berges des ruisseaux et des fossés mères.

**ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations valant division, la règle s'applique à chaque terrain issu de la division foncière.

**ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est mesurée du point le plus bas (au niveau du terrain naturel avant travaux) de la construction jusque sur la sablière ou sur l'acrotère dans le cas de toit plat.

Elle ne peut excéder 7 mètres, sans pouvoir dépasser R+1. Lorsque le bâtiment sera édifié en limite séparative, cette hauteur sera réduite à 2,5 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

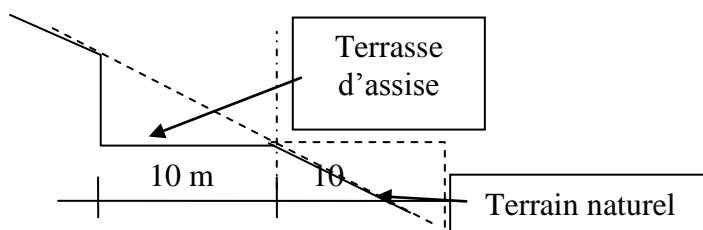
**ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

## 1 – Adaptation au site

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 mètres.
- Les enrochements sont interdits.



Les annexes et extensions seront en harmonie avec le bâtiment principal.

## 2 – Matériaux et formes

### 2.1. Façades

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

### 2.2. Toitures

Les matériaux de couverture des toitures qui ne sont pas plates doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, sauf pour les vérandas ou serres.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %, sauf pour les vérandas ou serres.

La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface totale de la toiture ou à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

### 2.3. Balcons et fenêtres

Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

### 2.4. Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

- Les clôtures peuvent uniquement être doublées de végétaux.

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :

- par une rambarde de bois teinté avec doublage de plantations côté propriétaire,

- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non de grillage.

- Les clôtures ne doivent comporter ni chaperon, ni décrochement, son sommet doit être légèrement arrondi.

- Les clôtures doivent suivre la pente du sol.

- Les murs bahuts ou clôtures maçonnées sont interdits sauf pour supporter les portails et dans le cas de murs de soutènement.

- Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.

- Les barreaudages dits à l'espagnole ou à la provençale, ou toute autre fantaisie en fer forgé sont interdits.

- Les murs de soutènement sont considérés comme une clôture.

- Les enrochements sont interdits.

### 3 – Polychromie

Les matériaux bruts utilisés en façade doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Les enduits doivent être teintés couleur sable, brique crue, ocre léger, ou teinte rappelant la couleur naturelle de la terre.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière très limitée pour accompagner les tonalités naturelles des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

## ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

### 1 – Habitations

#### 1.1. Logements

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

#### 1.3. Lotissements et ensembles d'habitations

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations, il est exigé sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération, un emplacement par tranches de 400 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher autorisé.

### 2 – Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3 – Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, affectée à la vente.

### 4 – Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

### 5 – Etablissements industriels

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

### 6 – Etablissements hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

### 7 – Etablissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> degré.

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

## ARTICLE AU 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**1 – Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'urbanisme : art. L 130-1 à L 130-6 et art. R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés classés.

**2 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

**3 – Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie un minimum de douze arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 10 mètres, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de douze arbres par hectomètre de voie.

**4 - Plantations sur les parcs de stationnement**

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

**5 – Espaces libres et espaces verts à créer**

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain de terrain aménagé.

**ARTICLE AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à 0,3

**ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## ZONE AU0

### **Caractère de la zone**

La zone AU0 est une zone naturelle non équipée constituant une réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme en raison de la capacité insuffisante des viabilités nécessaires pour desservir sa constructibilité. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.L.U.

### **Rappel : sont soumis à autorisation :**

- 1.1. L'édification des clôtures conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.3. Les démolitions conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.

### **ARTICLE AU0 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

1. les constructions de toutes natures.
2. les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
3. les carrières
4. le stationnement des caravanes isolées

### **ARTICLE AU0 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Néant.

### **ARTICLE AU0 3 à AU014**

Néant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **ZONE A**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone est une zone agricole, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone comprend un sous-secteur Ap, pour protéger les terres, de toute urbanisation.

**Rappel** : sont soumis à autorisation :

- 1.1. L'édification des clôtures conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- 1.3. Les démolitions conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010

#### **ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Dans la zone A, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Ap, toute construction est interdite.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sans condition particulière :

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux exploitations agricoles et au logement des exploitants.

Sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les bâtiments d'habitation directement liés et nécessaires aux activités agricoles dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans que la surface de plancher du bâtiment d'habitation ne dépasse un total de 250 m<sup>2</sup>.
- Les annexes aux habitations dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 50 mètres déterminé autour des bâtiments existants.
- Les extensions des bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre.
- En zone de sites archéologiques, les constructions seront soumises à l'avis des services de la DRAC.

## ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

### 1 – Accès

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

### 2 – Voirie nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 6 mètres,
- largeur de la plate-forme : 10 mètres.

## ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

### 2 – Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune. L'évacuation des eaux-non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviales est interdite.

#### 2.2 Eaux pluviales

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé. Dans certains cas un dispositif intermédiaire de rétention pourra être nécessaire. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au P.L.U.

## ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

L'unité foncière doit présenter les caractéristiques répondant aux normes en vigueur relatives à l'autorisation de mettre en place un assainissement non collectif. L'unité foncière, pour être constructible doit avoir une superficie minimum de 2000m<sup>2</sup>.



## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la RD 24e et de la RD 35.
- 2 - Les clôtures devront être implantées à une distance de 8 mètres minimum des hauts de berges des ruisseaux et des fossés mères.
- 3 - Toute construction à usage d'habitation autorisée devra être implantée à 35 mètres de la limite du cimetière.
- 4 - Autres voies  
Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et aux éléments fonctionnels des installations agricoles, qui elles pourront s'implanter en limite de voie ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et aux éléments fonctionnels des installations agricoles.

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

Néant.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES BATIMENTS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés sur les sablières.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et aux éléments fonctionnels des installations agricoles.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Bâtiments d'exploitation agricole**

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer, dans la mesure du possible afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### **Bâtiments d'habitation**

Les constructions, par leur forme et par leurs matériaux, doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région et adaptées au site et à l'environnement.

Une attention particulière sera portée aux constructions nouvelles édifiées à proximité des zones urbaines.

### **Façades**

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages est interdite.

### **Toitures**

Les matériaux de couverture pour les habitations et leurs dépendances doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, la tuile ciment est acceptée sous réserve que sa teinte soit similaire à la terre cuite, sauf pour les vérandas ou serres. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

### **Clôtures**

1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :
  - par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage.
  - Par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre en enduit grossier ou en briques.
2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées soit :
  - par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
  - par une rambarde de bois teinté,
  - par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.Les murs-bahuts, s'ils existent, peuvent être acceptés dans les lotissements et ensembles d'habitations.

### **Polychromie**

Les matériaux bruts utilisés en façades doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.

Les menuiseries en bois doivent être laissées dans la mesure du possible dans leur teinte naturelle. Les menuiseries métalliques doivent être laissées de préférence dans la couleur du métal traité.

Les enduits grossiers doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Pour les terrains de camping et de caravanning, il est exigé une place de stationnement par tente et par caravane.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 – Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés

### **2 – Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

#### **ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

#### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **ZONE N**

#### **Caractère de la zone**

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger en raison :

- de la qualité des sites,
- des milieux naturels,
- des paysages et de leur intérêt notamment (esthétique, historique ou écologique).

Elle comprend un sous-secteur Nh pour identifier les constructions existantes qu'il est souhaitable de pouvoir faire évoluer pour garantir leur pérennité.

**Rappel** : sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au plan de zonage.
- Les démolitions conformément à la délibération du conseil municipal du 26/10/2010.

#### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Aucune construction nouvelle n'est admise à l'exception de celles admises à l'article N2.

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### En zone N :

Dans la mesure où les constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis :

- Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, ...).
- L'installation de mobilier urbain.

##### En zone Nh :

Dans la mesure où les constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il est admis :

- Les extensions de construction existante, compris les surélévations dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisées au total.
- La construction d'annexes aux constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 20 mètres déterminé autour des bâtiments existants.
- Les piscines à condition qu'elles se situent dans un rayon de 20 mètres déterminé autour des bâtiments existants.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt publics (transformateurs, antennes, pylônes,...)
- Les installations d'intérêt collectif et leur extension.

## ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :
  - de la sécurité,
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
  - du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales et communales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits sur celles-ci lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

### 2- Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune. L'évacuation des eaux-non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviales est interdite.

#### 2.2 Eaux pluviales

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé. Dans certains cas un dispositif intermédiaire de rétention pourra être nécessaire. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est recommandé de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au P.L.U..

**ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'unité foncière doit présenter les caractéristiques répondant aux normes en vigueur relatives à l'autorisation de mettre en place un assainissement non collectif. L'unité foncière, pour être constructible doit avoir une superficie minimum de 2000m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans les secteurs:

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet pourront s'implanter en limite de voie ou avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des différentes voies.

Dans les secteurs Nh :

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans tous les secteurs :

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Dans le secteur Nh :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

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

Néant.

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dans tous les secteurs :

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Dans les secteurs Nh :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres comptés sur les sablières.

**ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE****Bâtiments d'exploitation agricole**

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer, dans la mesure du possible afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### **Bâtiments d'habitation**

Les constructions, par leur forme et par leurs matériaux, doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région et adaptées au site et à l'environnement.

Une attention particulière sera portée aux constructions nouvelles édifiées à proximité des zones urbaines.

### **Façades**

Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages est interdite.

### **Toitures**

Les matériaux de couverture des toitures qui ne sont pas plates pour les habitations et leurs dépendances doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale, la tuile ciment est acceptée sous réserve que sa teinte soit similaire à la terre cuite, sauf pour les vérandas ou serres. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %. Les toitures terrasses devront obligatoirement être végétalisées. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

### **Clôtures**

.1. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, doivent être constituées soit :

- par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage.
- Par un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,50 mètre en enduit grossier ou en briques.

.2. Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées soit :

- par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- par une rambarde de bois teinté,
- par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les murs-bahuts, s'ils existent, peuvent être acceptés dans les lotissements et ensembles d'habitations.

### **Polychromie**

Les matériaux bruts utilisés en façades doivent être laissés dans leur teinte naturelle.

Le bois peut recevoir tout produit de protection qui permette de conserver sa couleur et sa texture naturelle.

Les menuiseries en bois doivent être laissées dans la mesure du possible dans leur teinte naturelle. Les menuiseries métalliques doivent être laissées de préférence dans la couleur du métal traité.

Les enduits grossiers doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Pour les terrains de camping et de caravanning, il est exigé une place de stationnement par tente et par caravane.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES BOISÉS CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 – Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés.

## **2 – Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige doivent être conservés.

Les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

### **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.



## LEXIQUE

### **Alignement :**

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### **Hauteur des constructions :**

**Sauf si le règlement propre à chaque zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée au droit de la construction à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet, jusqu'à son point le plus haut, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.**

### **Unité foncière ou terrain :**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont pris en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale sont comptabilisées dans le calcul.

### **Limites séparatives :**

Limites latérales : limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles ou limites arrières : Il s'agit de la limite opposée à celle qui borde la voie principale d'accès à la parcelle.

### **Voie :**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone) est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

### **Emprises publiques :**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 des règlements de zones déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

### **Bâtiments annexes :**

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leurs sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière (ex. : remise, abri de jardin, piscine, pool-house,...)

### **Extensions :**

Est dénommée « extension », l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

### **Façade de construction :**

Coté ou élévation d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments et constructions, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcon, terrasses, débords de toitures,...). Les terrasses de plain pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. En revanche, une terrasse couverte ou surélevée constitue de l'emprise au sol.

**Coefficient d'Occupation des Sols :**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol.

**Surface de plancher :**

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des murs après déduction :

- A) des vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.
- B) les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- C) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- D) les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- E) les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- F) les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par des parties communes.
- G) d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telle qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Retrait et recul :**

La notion de recul des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques comme vis à vis des limites séparatives (article 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est à dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassement, corniches, oriels, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtres,... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétonne, voitures,...)

**Catégories de destination des constructions :****Les constructions à usage d'habitations :**

Il s'agit des logements en général, quelles que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Il n'y a pas de discrimination entre les différentes sortes de logements ne entre les différentes formes de propriétés (copropriétés, multi-propriété,...)

Néanmoins, le document d'urbanisme peut tout en interdisant les constructions à usage d'habitation admettre les logements liés à une fonction de gardiennage.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à usage d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction et ne peuvent être édifiées que dans un cadre collectif qui permet d'en assurer la gestion et l'entretien.

**Les constructions à usage hôtelier :**

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du logement quelle que soit la forme d'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, hébergement léger, bungalow,...)

Les constructions à usage d'équipements collectifs :

C'est une catégorie vaste et certainement ambiguë, qui englobe des constructions publiques (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels,...) mais éventuellement des équipements de même nature, mais privés, qu'on retrouve partiellement sans que les notions ne la recouvrent bien dans le concept d'installation d'intérêt général employé en matière d'emplacement réservé.

Les constructions à usage de bureaux et de services :

Ce groupe de destination recouvre la fonction d'activités tertiaires.

Les constructions à usage industriel :

Ils doublent très souvent la notion d'installation classée. Il s'agit de constructions recouvrant la fonction d'activités secondaires et primaires.

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux :

Il s'agit de bâtiments de stockage pour une quantité importante d'objet qu'une entreprise vient d'acheter et qu'elle compte rendre.

Les constructions à usage de stationnement :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou en souterrain.

Les constructions à usage agricole :

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Les lotissements :

L'opération de lotissement peut avoir des destinations variées : lotissement à usage d'habitation et lotissement à usage d'activité.

Il s'agit d'une procédure destinée à diviser une unité foncière.

PHEC : Plus hautes Eaux Connues