



# REGLEMENT

## PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE  
CROZES  
HERMITAGE



PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 17 mai 2021

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification simplifiée n°1 du 20/02/2023

# Table des matières

Table des matières	1
Article 1 : Champ d'application territorial du règlement	5
Article 2 : Règles générales	5
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 3 : Adaptations mineures	7
Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 8	8
Article 5 : Rappels :	8
Article 6 : Risques et nuisances	9
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>12</b>
SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE 1 DE LA ZONE UA – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	12
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	13
ARTICLE 2 DE LA ZONE UA – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE 3 DE LA ZONE UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE 4 DE LA ZONE UA – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE	17
ARTICLE 5 DE LA ZONE UA – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE 6 DE LA ZONE UA – STATIONNEMENT	18
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	19
ARTICLE 7 DE LA ZONE UA – ACCES ET VOIRIES	19
ARTICLE 8 DE LA ZONE UA - RESEAUX	19
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>21</b>
SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	21
ARTICLE 1 DE LA ZONE UB – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	21
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	21
ARTICLE 2 DE LA ZONE UB – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	21
ARTICLE 3 DE LA ZONE UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	25
ARTICLE 4 DE LA ZONE UB – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE	26
ARTICLE 5 DE LA ZONE UB – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE 6 DE LA ZONE UB – STATIONNEMENT	27
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	28
ARTICLE 7 DE LA ZONE UB – ACCES ET VOIRIES	28
ARTICLE 8 DE LA ZONE UB - RESEAUX	28

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP</b>	<b>30</b>
SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE 1 DE LA ZONE UP – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	30
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	30
ARTICLE 2 DE LA ZONE UP – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE 3 DE LA ZONE UP – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE 4 DE LA ZONE UP – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE	31
ARTICLE 5 DE LA ZONE UP – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE 6 DE LA ZONE UP – STATIONNEMENT	31
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	32
ARTICLE 7 DE LA ZONE UP – ACCES ET VOIRIES	32
ARTICLE 8 DE LA ZONE UP - RESEAUX	32
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc</b>	<b>34</b>
SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE 1 DE LA ZONE AUc – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	34
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	35
ARTICLE 2 DE LA ZONE AUc – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE 3 DE LA ZONE AUc – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE 4 DE LA ZONE AUc – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE	39
ARTICLE 5 DE LA ZONE AUc – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE 6 DE LA ZONE AUc – STATIONNEMENT	40
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	41
ARTICLE 7 DE LA ZONE AUc – ACCES ET VOIRIES	41
ARTICLE 8 DE LA ZONE AUc - RESEAUX	41
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>43</b>
SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE 1 DE LA ZONE A – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	43
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	44
ARTICLE 2 DE LA ZONE A – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE 3 DE LA ZONE A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE 4 DE LA ZONE A – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE	49
ARTICLE 5 DE LA ZONE A – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE 6 DE LA ZONE A – STATIONNEMENT	49
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	50
ARTICLE 7 DE LA ZONE A – ACCES ET VOIRIES	50
ARTICLE 8 DE LA ZONE A - RESEAUX	50

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>52</b>
SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE 1 DE LA ZONE N – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES	52
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	53
ARTICLE 2 DE LA ZONE N – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	53
ARTICLE 3 DE LA ZONE N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE 4 DE LA ZONE N – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE	57
ARTICLE 5 DE LA ZONE N – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE 6 DE LA ZONE N – STATIONNEMENT	57
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
ARTICLE 7 DE LA ZONE N – ACCES ET VOIRIES	58
ARTICLE 8 DE LA ZONE N - RESEAUX	58
<b>Nuancier</b>	<b>60</b>
<b>Palette végétale</b>	<b>62</b>
Préconisations générales	62
Espèces conseillées	62
Espèces fortement recommandées	62
Autres espèces conseillées	62
Espèces interdites	63
Espèces exotiques envahissantes	63
Espèces participant à la banalisation des paysages	63
<b>Définition des destinations et sous destinations</b>	<b>64</b>
<b>Lexique</b>	<b>66</b>
<b>Règles nationales</b>	<b>70</b>



# DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément aux articles L151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ***Article 1 : Champ d'application territorial du règlement***

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CROZES HERMITAGE, département de la Drôme (26).

## ***Article 2 : Règles générales***

Continuent de s'appliquer au territoire communales les règles suivantes du Règlement National de l'Urbanisme R111-2, R111-4, R111-20 à R111-28 et R11-31 à R111-51 représent en annexe du présent règlement.

## ***Article 3 : Division du territoire en zones***

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

Les zones urbaines :

*Les zones urbaines sont dénommées UA et UB*

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

UA : centre bourg dense ;

UB : espaces urbains moins denses du centre bourg et du hameau constructible ;

UP : zone d'équipements publics.

### Les zones à urbaniser :

*Les zones à urbaniser sont dénommées AUc*

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Crozes Hermitage comprend une zone AUc, dite constructible, car suffisamment desservie par les réseaux.

### Les zones agricoles :

*Les zones agricoles sont nommées A.*

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

### Les zones naturelles :

*Les zones naturelles sont nommées N*

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

### Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

#### 1. Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

## 2. Les linéaires commerciaux protégés :

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les linéaires commerciaux des bâtiments repérés au plan de zonage ne pourront changer de destination. Seules seront autorisées les destinations suivantes, sous réserve de leur autorisation dans la zone où s'inscrit le bâtiment :

- commerce et activité de service,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

## 3. Les bâtiments agricoles mutables

Au titre de l'article L151-11 du code d'urbanisme, les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage pourront changer de destination.

## 4. Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Au titre des articles L151-6 et L151-7 du code d'urbanisme, les secteurs soumis à OAP sont repérés au plan de zonage. Les projets devront être compatibles avec l'OAP.

## 5. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. [...] ».

Dans ces espaces aucune construction ne sera autorisée.

## 1. Les Espaces Vert à Protéger (EVP) – éléments de continuité écologique

Les articles L113-1 et suivant du code de l'urbanisme dispose que « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. [...] ».

## **Article 3 : Adaptations mineures**

L'article L152-3 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1. Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2. Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

#### Bâti existant

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

## **Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 8**

Les articles 1 à 8 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par le dit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1.

## **Article 5 : Rappels :**

- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et suivants qui stipulent que « Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition » et sur les articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
- La hauteur maximum des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Le Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) articles L.2131-1 à L.2131-6 précise que « les propriétaires riverains de fleuves et rivières inscrits sur la nomenclature des voies navigables et flottables sont tenus, dans l'intérêt de la navigation et partout où il existe un chemin de halage, de laisser le long des bords desdits fleuves et rivières, ainsi que sur les îles ou il en est besoin, un espace libre de 7,80m de largeur. Ils ne peuvent planter d'arbres ni se clore à moins de 9,75m. De plus, un espace de 3,25m doit être laissé libre sur le bord ou il n'existe pas de chemin de halage (servi-tude de marchepied

## **Article 6 : Risques et nuisances**

### PSS – risque inondation

- Dans tous les secteurs, affectés au plan de zonage par une zone inondable par débordement du Rhône, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.
- Peuvent être autorisés
  - ✓ Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
  - ✓ Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
  - ✓ Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ... ) seront ancrés au sol.
  - ✓ La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
  - ✓ Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ... ) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- ✓ Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- ✓ Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Par ailleurs, dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du Crozes, les règles suivantes s'appliquent :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Autorisation d'extensions limitées (20m<sup>2</sup> d'emprise au sol) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.

#### Feux de forêt

- Les annexes du PLU comprennent une carte des risques feux de forêts. Dans les zones d'aléa fort sont prohibées les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise, les aires de camping, les villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs, les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Dans les secteurs d'aléa modéré ou faible, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. L'augmentation des capacités d'accueil de population doit être limité. Conformément à l'article L.134-15 du code forestier, lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent.

#### Glissement de terrain

- Dans les zones soumises au risque de glissement de terrain, aucune construction de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne sera autorisée.

### Bruit

- Les règlement graphique du PLU comprend une zone soumise aux bruits. A l'intérieur des secteurs concernés, une isolation phonique adéquate sera obligatoire.

### Talus

- Toute construction devra observer un recul au moins égal à 10m par rapport aux hauts de talus repérés au plan de zonage. Cette règle s'applique uniquement au côté de la route comportant le talus repéré.

### Ambrosie

Les propriétaires, locataires, exploitants, gestionnaires de terrains bâtis et non bâtis, ayants-droit ou occupants à quelque titre que ce soit, sont tenus, dans les conditions définies par arrêté préfectoral, annexé au présent PLU, de :

- être en mesure d'identifier les ambrosies afin de pouvoir constater leur présence et mener les actions de prévention et de lutte mentionnées dans ce présent arrêté ;
- signaler la présence des ambrosies via la plateforme de signalement afin que la collectivité territoriale, dont ils dépendent, puisse être prévenue et les informe, si nécessaire, des mesures de lutte à mettre en œuvre ;
- mettre en place toute action de prévention, dans le but d'éviter leur apparition;
- détruire les plants déjà développés et mener toute autre action de lutte pour prévenir leur reproduction et leur implantation ;
- éviter toute dispersion de graines d'ambrosies par transport, ruissellement, engins, lots de graines, compost, etc. afin d'éviter de coloniser de nouvelles zones.

L'obligation de lutte et de non dissémination, est applicable sur toutes surfaces sans exception y compris les domaines publics de l'État, des collectivités territoriales et des autres établissements publics, les ouvrages linéaires tels que les voies de communication, les cours d'eau, les terrains d'entreprises (agriculture, carrière, ... ) et les propriétés des particuliers (personnes morales ou physiques).

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

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

La zone UA correspond à la zone la plus dense du village

### SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1 DE LA ZONE UA – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Seuls sont autorisés :

- Les habitations
- Les commerces et activité de service en dehors du commerce de gros et si ces derniers sont compatibles avec la proximité des habitations (nuisances sonores, olfactives...).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à conditions qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores (ex : terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, parc d'attractions...) ou visuelles (ex : éoliennes...) ou que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire en dehors des industries et des entrepôts.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 2 DE LA ZONE UA – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

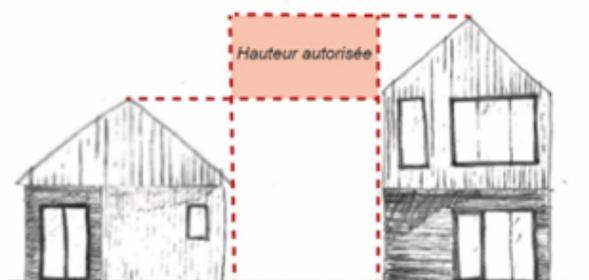
#### Emprise au sol

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol en UA

#### Hauteur des constructions

- La hauteur maximum des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales devra être comprise entre le point le plus haut des deux constructions des unités foncières contiguës.

#### Illustration explicative



- Si l'une des unités foncières voisines ne comporte pas de construction principale, la hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

### Cas particuliers :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des locaux accessoires/annexe est fixée à 4 mètres à l'acrotère et à 5 mètres au faitage.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, reconstruction à l'identique d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### Aspect extérieur des constructions

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le pétitionnaire s'engagera à respecter l'aspect et la morphologie générale des constructions du secteur. Il s'inspirera des formes, gabarits, volumes, aspect, teintes des constructions anciennes et vernaculaires. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.
- En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant de répondre aux normes écoresponsables édictées à l'article L151-28 du code de l'urbanisme est autorisé.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

### Façades :

- En cas d'extension, de réfection ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

### Clôtures :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- Dans le cas de mur de clôtures devant être enduits, ils le seront sur toutes les faces.
- Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,50m (hors piliers). Une dérogation pourra être autorisée si la hauteur des clôtures des parcelles contigües est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.
- Elle doit être constituées soit :
  - ✓ D'une haie vive composée de plusieurs essences ;
  - ✓ D'un grillage, s'il est doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences ;
  - ✓ D'une grille ;
  - ✓ D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.
- Les murs pleins sont uniquement autorisés en limites séparatives sur une hauteur maximum de 2m.
- Dans tous les cas, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assurés par tout dispositif adéquat.
- Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

### Toitures :

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- En cas d'extension, de réfection ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

### Annexes et extensions :

- Les annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale que ce soit au niveau des façades ou de la toiture.

### Enseigne et pré-enseigne

- Les enseignes et pré-enseignes lumineuses respectent le paysage urbain et ne trouble pas la vie privée. Elles ne pourront être clignotantes ou animées.

#### Divers :

- Les climatiseurs et autres éléments techniques seront installés au sol
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être enterrées. Les dépôts, aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

### ARTICLE 3 DE LA ZONE UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Toute construction devra observer un recul d'au moins 6m par rapport aux hauts de berges des cours d'eau, aux hauts des talus des fossés et aux limites des zones de ruissellement repérés au plan de zonage.
- Toute construction devra observer un recul au moins égal à 10m par rapport aux talus repérés au plan de zonage. Cette règle s'applique uniquement au côté de la route comportant le talus repéré.
- Depuis les routes départementales (RD163 et RD241), les constructions à destination d'habitation devront observer un recul de 15m minimum. Pour les autres constructions autorisées au présent règlement de zone, le retrait minimum de ces voies sera de 10m.

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

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies.
- Tout ou partie des façades principales des constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques et privées ou des emprises publiques soit observées un recul d'au moins 5m de ces dernières.
- Les annexes pourront s'implanter librement.

#### Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et à toutes voies ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique

portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire sur l'emprise existante avant travaux et de prévoir une reconstruction à l'identique (même volume, même aspect et même surface).

- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle susmentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être édifiées soit sur limite séparative soit observées un recul au moins égal à la moitié de la hauteur, en son point le plus proche sans pouvoir être inférieur à 3m.

#### Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire sur l'emprise existante avant travaux et de prévoir une reconstruction à l'identique (même volume, même aspect et même surface).

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

- Les constructions principales devront soit être contiguës soit être distantes d'au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, en son point le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 6 m.

### ARTICLE 4 DE LA ZONE UA – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

- Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement entretenues.
- Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs
- Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

## ARTICLE 5 DE LA ZONE UA – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Un dépassement de 10% des règles de l'article 2, concernant la hauteur et l'emprise au sol, et l'article 3, concernant l'implantation des constructions, seront autorisés dans le cadre de constructions ou de rénovations répondant aux normes de l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 6 DE LA ZONE UA – STATIONNEMENT

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
- Le nombre minimum de place à créer par destination et sous destination est le suivant :

Destination / sous destination autorisées à l'article 1	Obligations minimales
Habitation	2 places pour les premiers 80m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée

- Ces obligations minimales se comprennent pour :
  - ✓ l'édification d'une construction principale,
  - ✓ le changement de destination,
  - ✓ l'extension des constructions principales engendrant un changement de tranche,
  - ✓ la transformation de garage,
- Les besoins en stationnement vélos seront assurés sur l'unité foncière.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'État. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 DE LA ZONE UA – ACCES ET VOIRIES

#### 1°/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent tout en assurant la sécurité et la fluidité du trafic.
- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2°/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie).

### ARTICLE 8 DE LA ZONE UA - RESEAUX

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un accès à l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

#### B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### C. Eaux pluviales :

- Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public d'assainissement. La réceptivité des secteur UA est limité à 1L/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1000m<sup>2</sup>.
- Seul le surplus (débit de fuite) peut être dirigé vers le réseau d'eaux pluviales lorsque ce dernier existe.
- Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (arrosage des espaces verts...).

#### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone, télécommunications...) devront être enterrés.
- Toute construction principale devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

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

La zone UB correspond au secteur en abords du centre ancien et pouvant être relativement densifier.

### **SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 1 DE LA ZONE UB – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES**

Seuls sont autorisés :

- Les habitations
- Les commerces et activité de service en dehors du commerce de gros et si ces derniers sont compatibles avec la proximité des habitations (nuisances sonores, olfactives...).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à conditions qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores (ex : terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, parc d'attractions...) ou visuelles (ex : éoliennes...) ou que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire en dehors des industries et des entrepôts.

### **SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE 2 DE LA ZONE UB – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

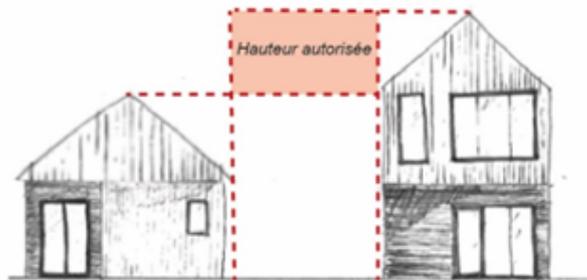
- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % de l'unité foncière.
- Les annexes sont limitées à 35m<sup>2</sup>.

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Hauteur des constructions

- La hauteur maximum des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions principales devra être comprise entre le point le plus haut des deux constructions des unités foncières contiguës.

### Illustration explicative



- Si l'une des unités foncières voisines ne comporte pas de construction principale, la hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 4 mètres à l'acrotère et 7,50 mètres au faitage.

### Cas particuliers :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des locaux accessoires/annexe est fixée à 4 mètres à l'acrotère et à 5 mètres au faitage.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension ou reconstruction à l'identique d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### Aspect extérieur des constructions

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le pétitionnaire s'engagera à respecter l'aspect et la morphologie générale des constructions du secteur. Il s'inspirera des formes, gabarits, volumes, aspect, teintes des constructions anciennes et vernaculaires. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.
- En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant de répondre aux normes écoresponsables édictées à l'article L151-28 du code de l'urbanisme est autorisé.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

### Façades :

- En cas d'extension, de réfection ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

### Clôtures :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- Dans le cas de mur de clôtures devant être enduits, ils le seront sur toutes les faces.
- Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,50m (hors piliers). Une dérogation pourra être autorisée si la hauteur des clôtures des parcelles contiguës est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.
- Elle doit être constituées soit :
  - ✓ D'une haie vive composée de plusieurs essences ;
  - ✓ D'un grillage, s'il est doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences ;
  - ✓ D'une grille ;

- ✓ D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.
- Dans tous les cas, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assurés par tout dispositif adéquat.
- Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

#### Toitures :

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- En cas d'extension, de réfection ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.
- Le bac acier n'est pas autorisé.

#### Ouvertures :

- Pour les nouvelles constructions principales, leurs extensions et leurs annexes et en dehors des rénovations, des réhabilitations et des changements de destination, les volets roulants sont autorisés à conditions que le coffre soit intégré à la construction et non visible depuis l'espace public.

#### Annexes et extensions :

- Les annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale que ce soit au niveau des façades ou de la toiture.

#### Enseigne et pré-enseigne

- Les enseignes et pré-enseignes lumineuses sont interdites.

#### Divers :

- Les climatiseurs et autres éléments techniques ne peuvent en aucun cas être accolés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être enterrées. Les dépôts, aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

## ARTICLE 3 DE LA ZONE UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Toute construction devra observer un recul d'au moins 6m par rapport aux hauts de berges des cours d'eau, aux hauts des talus des fossés et aux limites des zones de ruissellement repérés au plan de zonage.
- Toute construction devra observer un recul au moins égal à 10m par rapport aux talus repérés au plan de zonage. Cette règle s'applique uniquement au côté de la route comportant le talus repéré.
- Depuis les routes départementales (RD163 et RD241), les constructions à destination d'habitation devront observer un recul de 15m minimum. Pour les autres constructions autorisées au présent règlement de zone, le retrait minimum de ces voies sera de 10m.

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

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à toutes les voies.
- Tout ou partie des façades principales des constructions principales doit être implantée en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et privées ou de la limite d'emprise des voies privées.
- Les annexes pourront s'implanter librement.

### Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et à toutes voies ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire sur l'emprise existante avant travaux et de prévoir une reconstruction à l'identique (même volume, même aspect et même surface).
- Les rampes d'accès et les escaliers pourront s'édifier à l'alignement ou en retrait.

- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle susmentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, le recul des constructions devra être au moins égal à la moitié de la hauteur, en son point le plus proche, sans pouvoir être inférieur à 3m.

#### Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire sur l'emprise existante avant travaux et de prévoir une reconstruction à l'identique (même volume, même aspect et même surface).

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

- Les constructions principales devront soit être contigües soit être distantes d'au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, en son point le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 6m

## ARTICLE 4 DE LA ZONE UB – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

- Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement entretenues.
- Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.
- Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.
- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière devra être en plein terre (sans cave, sans stationnement, sans terrasse...)

## ARTICLE 5 DE LA ZONE UB – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

## ARTICLE 6 DE LA ZONE UB – STATIONNEMENT

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
- Le nombre minimum de place à créer par destination et sous destination est le suivant :

Destination / sous destination autorisées à l'article 1	Obligations minimales
Habitation	2 places pour les premiers 80m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Artisanat et commerce de détails, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Centre de congrès et d'exposition.	Équivalent d'au moins 70% de la surface de plancher des constructions
Restauration	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Cinéma	1 place par siège
Bureau	1 place par 35m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre et 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> surface de plancher entamée déduction faites des chambres

- Ces obligations minimales se comprennent pour :
  - ✓ l'édification d'une construction principale,
  - ✓ le changement de destination,
  - ✓ l'extension des constructions principales engendrant un changement de tranche,
  - ✓ la transformation de garage,
- Les besoins en stationnement vélos seront assurés sur l'unité foncière.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'État. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 DE LA ZONE UB – ACCES ET VOIRIES

#### 1°/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2°/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie).

### ARTICLE 8 DE LA ZONE UB - RESEAUX

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un accès à l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

#### B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe. A défaut, une demande préalable sera faite pour réaliser un assainissement non collectif.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il faut gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et il est interdit le rejet de ces dernières dans le réseau public d'assainissement.
- Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (arrosage des espaces verts...).

#### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

La zone UP correspond au secteur d'équipements publics.

## **SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 1 DE LA ZONE UP – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES**

Seuls sont autorisés :

- Les habitations si ces dernières sont jugées utiles et nécessaires au gardiennage de l'équipements public.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2 DE LA ZONE UP – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Emprise au sol**

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé en UP.

#### **Hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions n'est pas règlementée en UP.

#### **Aspect extérieur des constructions**

- L'aspect extérieur des constructions n'est pas règlementé en UP.

## ARTICLE 3 DE LA ZONE UP – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction devra observer un recul d'au moins 6m par rapport aux hauts de berges des cours d'eau, aux hauts des talus des fossés et aux limites des zones de ruissellement repérés au plan de zonage.
- Depuis les routes départementales (RD163 et RD241), les constructions à destination d'habitation devront observer un recul de 15m minimum. Pour les autres constructions autorisées au présent règlement de zone, en dehors des d'intérêt collectif et services publics, le retrait minimum de ces voies sera de 10m.
- Les constructions à destination d'intérêt collectif et services publics observeront un retrait minimum de 8m.
- En dehors des cas suscités, les constructions pourront s'implanter librement en UP.

## ARTICLE 4 DE LA ZONE UP – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

- Les aménagements de abords et le coefficient de biodiversité ne sont pas réglementés en UP.

## ARTICLE 5 DE LA ZONE UP – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

## ARTICLE 6 DE LA ZONE UP – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 DE LA ZONE UP – ACCES ET VOIRIES

#### 1°/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2°/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie).

### ARTICLE 8 DE LA ZONE UP - RESEAUX

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un accès à l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

#### B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe. A défaut, une demande préalable sera faite pour réaliser un assainissement non collectif.

- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il faut gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et il est interdit le rejet de ces dernières dans le réseau public d'assainissement.
- Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (arrosage des espaces verts...).

#### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

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

La zone AUc est une zone à urbaniser comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1 DE LA ZONE AUc – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Seuls sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Les habitations
- Les commerces et activité de service en dehors du commerce de gros et si ces derniers sont compatibles avec la proximité des habitations (nuisances sonores, olfactives...).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à conditions qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores (ex : terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, parc d'attractions...) ou visuelles (ex : éoliennes...) ou que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire en dehors des industries et des entrepôts.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 2 DE LA ZONE AUc – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise au sol

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % de l'unité foncière.
- Les annexes sont limitées à 35m<sup>2</sup>.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Hauteur des constructions

- La hauteur maximum des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7,50m hors tout.

#### Cas particuliers :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur maximale des locaux accessoires/annexe est fixée à 4 mètres à l'acrotère et à 5 mètres au faitage.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension ou reconstruction à l'identique d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

### Aspect extérieur des constructions

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le pétitionnaire s'engagera à respecter l'aspect et la morphologie générale des constructions du secteur. Il s'inspirera des formes, gabarits, volumes, aspect, teintes des constructions anciennes et vernaculaires. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.
- En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant de répondre aux normes écoresponsables édictées à l'article L151-28 du code de l'urbanisme est autorisé.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

### Façades :

- En cas d'extension, de réfection ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

### Clôtures :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- Dans le cas de mur de clôtures devant être enduits, ils le seront sur toutes les faces.
- Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,50m (hors piliers). Une dérogation pourra être autorisée si la hauteur des clôtures des parcelles contiguës est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.
- Elle doit être constituées soit :
  - ✓ D'une haie vive composée de plusieurs essences ;
  - ✓ D'un grillage, s'il est doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences ;
  - ✓ D'une grille ;

- ✓ D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.
- Dans tous les cas, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assurés par tout dispositif adéquat.
- Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

#### Toitures :

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- En cas d'extension, de réfection ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.
- Le bac acier n'est pas autorisé.

#### Ouvertures :

- Pour les nouvelles constructions principales, leurs extensions et leurs annexes et en dehors des rénovations, des réhabilitations et des changements de destination, les volets roulants sont autorisés à conditions que le coffre soit intégré à la construction et non visible depuis l'espace public.

#### Annexes et extensions :

- Les annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale que ce soit au niveau des façades ou de la toiture.

#### Enseigne et pré-enseigne

- Les enseignes et pré-enseignes lumineuses sont interdites.

#### Divers :

- Les climatiseurs et autres éléments techniques ne peuvent en aucun cas être accolés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être enterrées. Les dépôts, aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

## ARTICLE 3 DE LA ZONE AUc – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Toute construction devra observer un recul d'au moins 6m par rapport aux hauts de berges des cours d'eau, aux hauts des talus des fossés et aux limites des zones de ruissellement repérés au plan de zonage.
- Toute construction devra observer un recul au moins égal à 10m par rapport aux talus repérés au plan de zonage. Cette règle s'applique uniquement au côté de la route comportant le talus repéré.

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

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à toutes les voies.
- Tout ou partie des façades principales des constructions principales doit être implantée soit en limites des voies existantes, à créer ou à modifier, soit en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et privées ou de la limite d'emprise des voies privées.
- Les annexes pourront s'implanter librement.

### Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et à toutes voies ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire sur l'emprise existante avant travaux et de prévoir une reconstruction à l'identique (même volume, même aspect et même surface).
- Les rampes d'accès et les escaliers pourront s'édifier à l'alignement ou en retrait.
- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle susmentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, le recul des constructions devra être au moins égal à la moitié de la hauteur, en son point le plus proche, sans pouvoir être inférieur à 3m.

#### Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire sur l'emprise existante avant travaux et de prévoir une reconstruction à l'identique (même volume, même aspect et même surface).

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

- Les constructions principales devront soit être contigües soit être distantes d'au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, en son point le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 6m

### ARTICLE 4 DE LA ZONE AU<sub>c</sub> – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

- Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement entretenues.
- Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.
- Dans les jardins d'agrément, les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.
- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière devra être en plein terre (sans cave, sans stationnement, sans terrasse...)

### ARTICLE 5 DE LA ZONE AU<sub>c</sub> – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

## ARTICLE 6 DE LA ZONE AUc – STATIONNEMENT

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
- Le nombre minimum de place à créer par destination et sous destination est le suivant :

Destination / sous destination autorisées à l'article 1	Obligations minimales
Habitation	2 places pour les premiers 80m <sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Artisanat et commerce de détails, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Centre de congrès et d'exposition.	Équivalent d'au moins 70% de la surface de plancher des constructions
Restauration	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Cinéma	1 place par siège
Bureau	1 place par 35m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre et 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> surface de plancher entamée déduction faites des chambres

- Ces obligations minimales se comprennent pour :
  - ✓ l'édification d'une construction principale,
  - ✓ le changement de destination,
  - ✓ l'extension des constructions principales engendrant un changement de tranche,
  - ✓ la transformation de garage,
- Les besoins en stationnement vélos seront assurés sur l'unité foncière.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'État. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 DE LA ZONE AU<sub>c</sub> – ACCES ET VOIRIES

#### 1°/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2°/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie).

### ARTICLE 8 DE LA ZONE AU<sub>c</sub> - RESEAUX

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un accès à l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

#### B. Assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe. A défaut, une demande préalable sera faite pour réaliser un assainissement non collectif.

- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### C. Eaux pluviales :

- En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Dans tous les cas, il faut gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et il est interdit le rejet de ces dernières dans le réseau public d'assainissement.
- Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (arrosage des espaces verts...).

#### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

---

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

### SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1 DE LA ZONE A – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Seuls sont autorisés :

- Aucun construction ne sera autorisé dans les secteurs délimités en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole autorisées devront être localisées à proximité des autres bâtiments de l'exploitation afin de former avec eux un ensemble cohérent, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - ✓ L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup> (existant +

extensions). Ces règles s'appliquent également aux changements de destinations autorisés pendant la durée du PLU.

- ✓ Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m<sup>2</sup>.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les panneaux photovoltaïques implantés au sol sont proscrits.
- Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage en habitation est autorisé.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 2 DE LA ZONE A – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise au sol

- Non réglementé hors mention contraire en article 1

#### Hauteur des constructions

- La hauteur maximum des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur maximale des constructions principales d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faitage.
- La hauteur des locaux accessoires/annexe des habitations est fixée à 4 mètres à l'acrotère et 5 mètres maximum au faitage.

- Pour les constructions principales à destination agricole, la hauteur maximum est de 10 mètres hors tout.

#### Cas particuliers :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les infrastructures et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

#### Aspect extérieur des constructions

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le pétitionnaire s'engagera à respecter l'aspect et la morphologie générale des constructions du secteur.
- Pour les constructions à destinations d'habitation, le pétitionnaire s'inspirera des formes, gabarits, volumes, aspect, teintes des constructions anciennes et vernaculaires. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.
- En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant de répondre aux normes écoresponsables édictées à l'article L151-28 du code de l'urbanisme est autorisé.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris ...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

### Façades :

- En cas d'extension, de réfection ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

### Clôtures :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- Dans le cas de clôtures devant être enduites, elles le seront sur toutes les faces.
- Les clôtures auront une hauteur maximum de 1m (hors piliers). Une dérogation pourra être autorisée si la hauteur des clôtures des parcelles contigües est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.
- Elle doit être constituées soit :
  - ✓ D'une haie vive composée de plusieurs essences ;
  - ✓ D'un grillage, s'il est doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences ;
  - ✓ D'une grille ;
  - ✓ D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8m, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.
- Dans tous les cas, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assurés par tout dispositif adéquat.
- Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

### Toitures :

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- En cas d'extension, de réfection ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

### Ouvertures :

- Pour les nouvelles constructions principales, leurs extensions et leurs annexes et en dehors des rénovations, des réhabilitations et des changements de destination, les volets roulants sont autorisés à conditions que le coffre soit intégré à la construction et non visible depuis l'espace public.

#### Annexes et extensions :

- Les annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale que ce soit au niveau des façades ou de la toiture.

#### Divers :

- Les climatiseurs ne peuvent en aucun cas être accolés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être enterrées. Les dépôts, aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

### ARTICLE 3 DE LA ZONE A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Toute construction devra observer un recul d'au moins 6m par rapport aux hauts de berges des cours d'eau, aux hauts des talus des fossés et aux limites des zones de ruissellement repérés au plan de zonage.
- Toute construction devra observer un recul au moins égal à 10m par rapport aux talus repérés au plan de zonage. Cette règle s'applique uniquement au côté de la route comportant le talus repéré.
- Depuis les routes départementales (RD163 et RD241), les constructions à destination d'habitation devront observer un recul de 15m minimum. Pour les autres constructions autorisées au présent règlement de zone, le retrait minimum de ces voies sera de 10m.

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

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.
- Tout ou partie des façades principales des constructions et installations principales doit être implantée au minimum à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à toutes les voies.

- En cas d'extension de bâtiment existant qui ne respecte pas ces règles, l'extension sera dans le prolongement du bâtiment initial ou en retrait de celui-ci.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et à toutes voies ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire sur l'emprise existante avant travaux et de prévoir une reconstruction à l'identique (même volume, même aspect et même surface).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour toute construction principale et ses extensions, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur, en son point le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire sur l'emprise existante avant travaux et de prévoir une reconstruction à l'identique (même volume, même aspect et même surface).

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

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE 4 DE LA ZONE A – AMENAGEMENT DES ABORDS – COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

- Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement entretenues.
- Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.
- Pour les unités foncières comportant exclusivement des constructions à destination d'habitation, les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 20% de la surface de l'unité foncière
- Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.

## ARTICLE 5 DE LA ZONE A – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

## ARTICLE 6 DE LA ZONE A – STATIONNEMENT

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
- Pour les constructions d'habitation, il doit être prévu au moins deux places de stationnement jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de ces 80 m<sup>2</sup>, au moins une place supplémentaire sera prévue par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 DE LA ZONE A – ACCES ET VOIRIES

#### 1°/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2°/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie).

### ARTICLE 8 DE LA ZONE A - RESEAUX

Pour les constructions nécessitant d'être raccordées :

#### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un accès à l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.
- À défaut de réseau de réseau public d'eau potable, des dispositifs tels que captage ou forage seront autorisés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

## B. Assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis si ce dernier est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

## C. Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.
- Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.
- L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.
- Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

## D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

## **SECTION I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 1 DE LA ZONE N – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES**

Seuls sont autorisés :

- Aucun construction ne sera autorisé dans les secteurs délimités en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les exploitations forestières
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition ne pas porter une atteinte conséquente au milieu naturel
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - ✓ L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup> (existant + extensions). Ces règles s'appliquent également aux changements de destinations autorisés pendant la durée du PLU.
  - ✓ Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m<sup>2</sup>.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 2 DE LA ZONE N – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise au sol

- Non réglementé hors mention contraire en article 1

#### Hauteur des constructions

- La hauteur maximum des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

#### Cas particuliers :

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- La hauteur des locaux accessoires/annexe est fixée à 4 mètres à l'acrotère et à 5 mètres maximum au faîtage.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

#### Aspect extérieur des constructions

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Le pétitionnaire s'engagera à respecter l'aspect et la morphologie générale des constructions du secteur. Il s'inspirera des formes, gabarits, volumes, aspect, teintes des constructions anciennes et vernaculaires. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.
- En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant de répondre aux normes écoresponsables édictées à l'article L151-28 du code de l'urbanisme est autorisé.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris ...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

#### Façades :

- En cas d'extension, de réfection ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

#### Clôtures :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).
- Dans le cas de clôtures devant être enduites, elles le seront sur toutes les faces.
- Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m (hors piliers). Une dérogation pourra être autorisée si la hauteur des clôtures des parcelles contigües est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.
- Elle doit être constituées soit :
  - ✓ D'une haie vive composée de plusieurs essences ;
  - ✓ D'un grillage, s'il est doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences ;
  - ✓ D'une grille ;
  - ✓ D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

- Les murs pleins sont uniquement autorisés en limites séparatives sur une hauteur maximum de 2m.
- Dans tous les cas, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assurés par tout dispositif adéquat.
- Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

#### Toitures :

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- En cas d'extension, de réfection ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

#### Ouvertures :

- Pour les nouvelles constructions principales, leurs extensions et leurs annexes et en dehors des rénovations, des réhabilitations et des changements de destination, les volets roulants sont autorisés à conditions que le coffre soit intégré à la construction et non visible depuis l'espace public.

#### Annexes et extensions :

- Les annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale que ce soit au niveau des façades ou de la toiture.

#### Divers :

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être enterrées. Les dépôts, aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

### ARTICLE 3 DE LA ZONE N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Toute construction devra observer un recul d'au moins 6m par rapport aux hauts de berges des cours d'eau, aux hauts des talus des fossés et aux limites des zones de ruissellement repérés au plan de zonage.

- Toute construction devra observer un recul au moins égal à 10m par rapport aux talus repérés au plan de zonage. Cette règle s'applique uniquement au côté de la route comportant le talus repéré.
- Depuis les routes départementales (RD163 et RD241), les constructions à destination d'habitation devront observer un recul de 15m minimum. Pour les autres constructions autorisées au présent règlement de zone, le retrait minimum de ces voies sera de 10m.

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

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.
- Tout ou partie des façades principales des constructions et installations principales doit être implantée au minimum en retrait dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à toutes les voies.
- En cas d'extension de bâtiment existant qui ne respecte pas ces règles, l'extension sera dans le prolongement du bâtiment initial ou en retrait de celui-ci.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

#### Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et à toutes voies ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire sur l'emprise existante avant travaux et de prévoir une reconstruction à l'identique (même volume, même aspect et même surface).

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour toute construction principale et ses extensions, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur, en son point le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire sur l'emprise existante avant travaux et de prévoir une reconstruction à l'identique (même volume, même aspect et même surface).

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

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 DE LA ZONE N – AMENAGEMENT DES ABORDS –  
COEFFICIENT DE BIODIVERSITE

- Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement entretenues.
- Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.
- Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.

ARTICLE 5 DE LA ZONE N – PERFORMANCES ENERGETIQUES  
DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.

ARTICLE 6 DE LA ZONE N – STATIONNEMENT

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 DE LA ZONE N – ACCES ET VOIRIES

#### 1°/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2°/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie).

### ARTICLE 8 DE LA ZONE N - RESEAUX

#### Pour les constructions nécessitant d'être raccordées :

##### A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un accès à l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

##### B. Assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations

souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

- Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :
  - La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la résiliation du réseau desservant le terrain,
  - Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### C. Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel selon un débit de fuite et des conditions imposées par les services compétents.
- Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.
- L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.
- Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

#### D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

# Annexes

## Nuancier

- Pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux ( pierre, enduit...), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la qualité de couleur qui sera étalée (importance de la surface: volets, porte, menuiseries...) afin de respecter une certaine harmonie pour l'ensemble du bourg.
- Peindre de préférence les menuiseries d'une couleur plus claire que les volets et portes.
- Dissimuler par une peinture "couleur plomb" les barreaux des fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries.
- Appliquer une peinture d'impression sur un support sain et nettoyé avant d'appliquer deux couches de peinture microporeuse.
- Réaliser un échantillon sur une grande surface *in situ* avant d'appliquer la teinte définitive.

### Note:

- Choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, portes, volets, clôtures.
- Tenir compte de l'exposition des façades.
- **Ne pas utiliser un blanc pur.**
- Les pièces de ferrure, les pentures, doivent rester dans la même teinte que celles des volets.
- Employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales.
- Sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire.
- Avant de repeindre, il faut décaper, poncer gratter, et remplacer les pièces défectueuses.
- La couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et menuiseries, soulignant la composition de la façade.

Les coloris sont référencés en NCS (Natural Color System), système de teintes conçu en europe. La teinte la plus proche en RAL et en Pantome pourra être employée. Pour ce faire le code RGB (red - green - blue) est précisé sous la teinte.

### MAÇONNERIES

Nuancier à utiliser pour les fonds de façades, les soubassements éventuels, les encadrements et les modénatures.

L'usage de 2 à 3 couleurs est possible, si elles sont choisies dans la même colonne et en dehors des soubassements éventuels. Pour ces derniers, une étoile permet d'identifier les choix possibles.

Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3	Colonne 4	Colonne 5
 NCS - S - 0804 -Y30R R235-G228-B225	 NCS - S -1010 -Y30R R230-G213-B207	 NCS - S - 1010 -Y20R R230-G211-B207	 NCS - S - 1005 -Y20R R230-G220-B218	 NCS - S - 1002 -Y R230-G230-B225
 NCS - S - 1505 -Y30R R217-G209-B206	 NCS - S - 1515 -Y30R R217-G194-B184	 NCS - S - 1515 -Y20R R217-G191-B184	 NCS - S - 1510 -Y10R R217-G197-195	 NCS - S - 1502 -Y R217-G217-B212 *
 NCS - S - 1515 -Y40R R217-G197-B184	 NCS - S - 2020 -Y30R R204-G175-B163	 NCS - S - 2020 -Y20R R204-G171-B163 *	 NCS - S - 2020 -Y10R R204-G167-B163	 NCS - S - 2005 -Y20R R204-G196-B194 *
 NCS - S - 3010 -Y30R R179-G166-B161 *	 NCS - S - 3020 -Y30R R179-G154-B143	 NCS - S - 3030 -Y20R R179-G136-B125	 NCS - S - 2030 -Y10R R204-G149-B143	 NCS - S - 3010 -Y R179-G179-B161 *

### ENDUITS

Au choix dans la liste

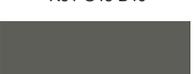
 NCS - S - 3020 -Y20R R179-G150-B143	 NCS - S - 3020 -Y10R R179-G146-B143	 NCS - S - 2020 -Y20R R204-G171-B163	 NCS - S - 1515 -Y20R R217-G191-B184	 NCS - S - 1510 -Y20R R217-G199-B195
 NCS - S - 1005 -Y20R R230-G220-B218	 NCS - S - 1002 -Y R230-G230-B225	 NCS - S - 1502 -Y R217-G217-B212	 NCS - S - 2005 -Y20R R204-G196-B194	 NCS - S - 3040 -Y50R R179-G143-B107

## MENUISERIES ET FERRONNERIES

L'usage de 2 à 4 couleurs est possible, préférentiellement si elles sont choisies dans la même ligne.

En outre:

- les fenêtres devront prendre une teinte des colonnes 1 ou 2,
- les portes et les devantures devront prendre une teinte des colonnes 2 ou 3,
- les ferronneries devront prendre une teinte de la colonne 3,
- les volets prendront une teinte des colonnes 1, 2 ou 3.

	Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3
<b>Ligne 1</b>	 NCS - S - 1505 -Y R217-G217-B206	 NCS - S - 4010 -G90Y R139-G153-B138	 NCS - S - 7020 -G90Y R63-G77-B61
<b>Ligne 2</b>	 NCS - S - 2010 -G40Y R196-G204-B184	 NCS - S - 3010 -G60Y R168-G179-B161	 NCS - S - 6020 -G70Y R88-G102-B82
<b>Ligne 3</b>	 NCS - S - 1002 -G50Y R227-G230-B225	 NCS - S - 4020 -G30Y R144-G153-B122	 NCS - S - 7020 -G30Y R72-G77-B61
<b>Ligne 4</b>	 NCS - S - 2010 -G R184-G204-B184	 NCS - S - 3010 -G10Y R177-G179-B161	 NCS - S - 7010 -G10Y R76-G77-B69
<b>Ligne 5</b>	 NCS - S - 2010 -B R184-G184-B204	 NCS - S - 4010 -R90B R153-G144-B138	 NCS - S - 7005 -R80B R77-G76-B73
<b>Ligne 6</b>	 NCS - S - 1005 -G90Y R219-G230-B218	 NCS - S - 5030 -Y30R R128-G101-B89	 NCS - S - 5040 -Y40R R128-G97-B77
<b>Ligne 7</b>	 NCS - S - 1510 -Y20R R217-G199-B195	 NCS - S - 6020 -Y40R R102-G90-B82	 NCS - S - 8010 -Y50R R51-G48-B46
<b>Ligne 8</b>	 NCS - S - 0505 -Y40R R242-G235-B230	 NCS - S - 4050 -Y60R R153-G122-B77	 NCS - S - 7020 -Y60R R77-G70-B61
<b>Ligne 9</b>	 NCS - S - 3020 -Y40R R179-G157-B143	 NCS - S - 4050 -Y80R R153-G138-B77	 NCS - S - 5540 -Y90R R115-G110-B69

Malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles. Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture.

# Palette végétale

## Préconisations générales

- Les espèces allergisantes sont à éviter (bouleaux, noisetiers, cyprès, genévriers, platanes, chênes).
- La lutte contre l'ambrosie est obligatoire : soit préventivement avec des plantes couvre-sol (par exemple), soit en détruisant (de préférence mécaniquement : tonte, arrachage...) avant la pollinisation.

## Espèces conseillées

### Espèces fortement recommandées

- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Olivier de Bohême (*Eleagnus angustifolia*)
- Lila (*Syringa vulgaris*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Laurier tin (*Viburnum tinus*)

### Autres espèces conseillées

- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Cerisier à grappe (*Prunus padus*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
- Bourdaine (*Frangula ainus*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Cornouiller mâle *Conus mas*)
- Fragon (*Ruscus aculeatus*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Amélanchier à feuilles ovales (*Amelanchier ovalis*)
- Chèvrefeuille des haies (*Lonicera xylosteum*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Groseillier des Alpes (*Ribes alpinum*)
- Sureau de montagne (*Sambucus racemosa*)

## Espèces interdites

### Espèces exotiques envahissantes

- Buddleia de David (*Buddleja davidii*),
- Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*),
- Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*),
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*),
- Armoise annuelle (*Artemisia annua*),
- Fougère d'eau (*Azolla filiculoides*),
- Aster à feuilles lancéolées (*Aster lanceolatus*),
- Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*),
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*),
- Bident feuillé (*Bidens frondosa*),
- Érable negundo (*Acer negundo*),
- Balsamine de Balfour (*Impatiens balfourii*),
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*),
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*),
- Fausse ambroisie (*Chenopodium ambrosioides*),
- Élodée dense (*Egeria densa*),
- Mélilot blanc (*Melilotus albus*),
- Ludwигie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*),
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*),
- Millet capillaire (*Panicum capillare*),
- Herbe de Dallis (*Paspalum dilatatum*),
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*),
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*),
- Renouée de Bohême (*Reynoutria x bohemica*),
- Séneçon de Mazamet (*Senecio inaequidens*),
- Solidage géant (*Solidago gigantea*),
- Sorgho d'Alep (*Sorghum halepense*).

### Espèces participant à la banalisation des paysages

- Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis x leylandii*),
- Cyprès de l'Arizona (*Cupressus arizonica*),
- Thuya géant (*Thuja plicata*),
- Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*),
- Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*),
- Fusain de Fortune (*Euonymus fortunei*),
- Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*),
- Bambou (*Phyllostachys* sp.),
- Érable de Virginie (*Acer saccharinum*),
- Épicéa bleu (*Picea pungens*),
- Épicéa d'Orient (*Picea orientalis*).

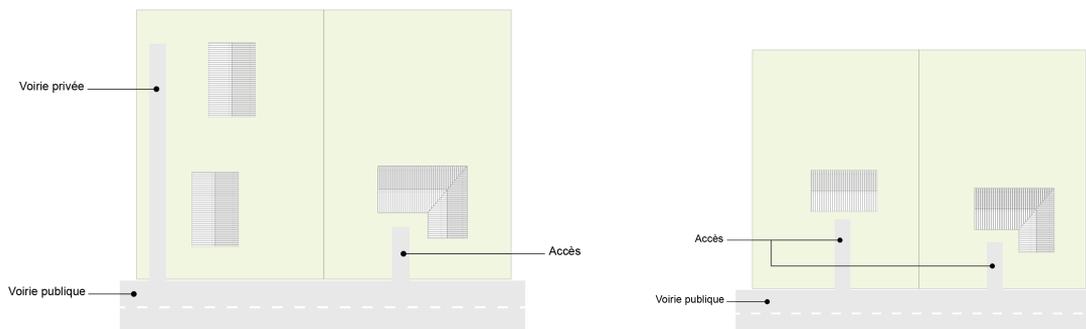
## Définition des destinations et sous destinations

Destinations	Sous-destinations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

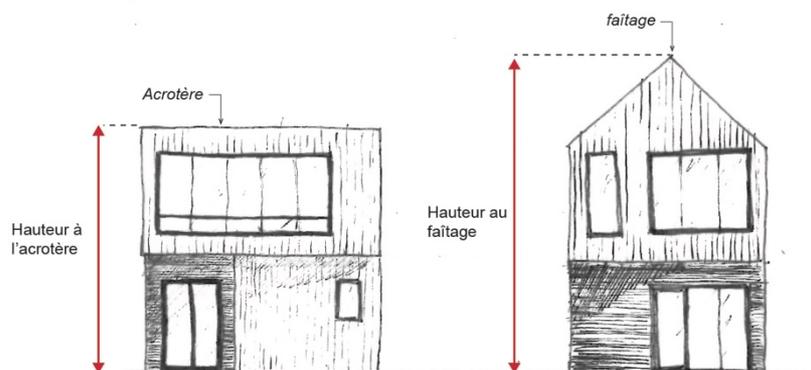
Destinations	Sous-destinations
	<p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p><b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p><b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.</p> <p><b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p>	<p><b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p><b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p><b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.</p> <p><b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

# Lexique

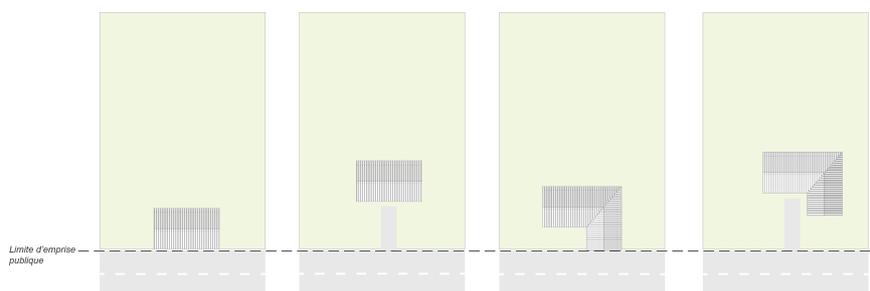
- Accès : Par définition les accès permettent de desservir une construction principale.



- Acrotère : muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



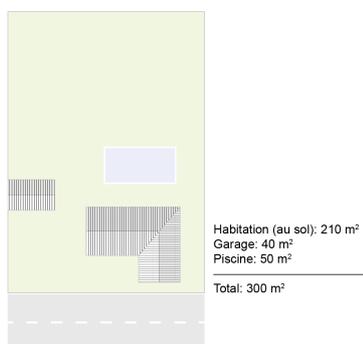
- Alignement : Détermination de la limite du domaine public des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.



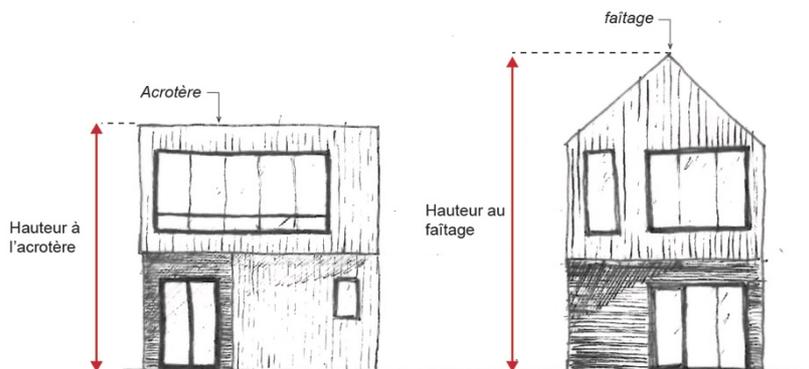
- Annexe/local accessoire : Les annexes doivent être un complément à la construction principale et ont une emprise au sol limitée. Sont considérées comme annexes ou locaux accessoires aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m<sup>2</sup>, atelier (bricolage,

peinture...), kiosque. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions.

- Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de construction ou le bâtiment el plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.
- Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



- Extension : Par définition une extension est accessible depuis la construction principale. Une annexe peut être soit accolée soit disjointe. Dans les deux cas, il n'est pas possible d'y accéder directement depuis l'intérieur de la construction principale
- Façade principale : façade comportant l'entrée principale de la construction
- Faitage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toitures, inclinés suivant des pentes opposées.



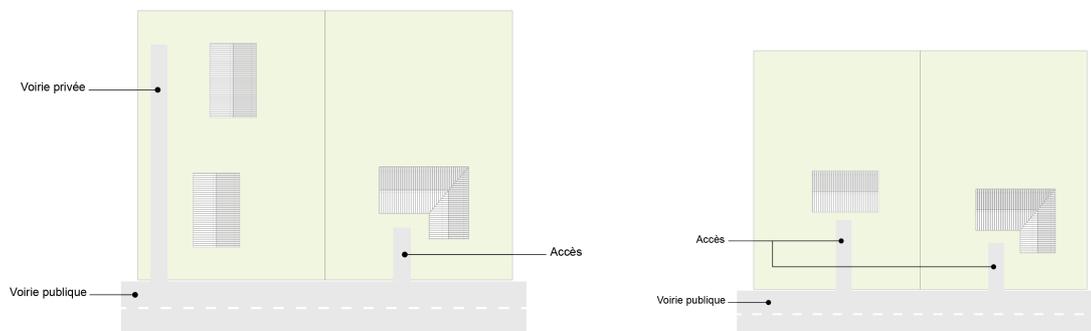
- Hauteur absolue : Comptée pour l'ensemble de la construction et de ces éléments techniques (souches de cheminées...)

- Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine. Elle peut être latérales ou en fond de parcelle.



- Ouvrage à caractère techniques : il s'agit des ouvrages souvent de faible emprise comme les compteurs et boîtiers de raccordement d'eau ou d'électricité, les boîtes aux lettres...
- Réfection : Action de remise en état, de réparation ou de remise à neuf.
- Stationnement : le stationnement comprend les places de stationnement et l'aire de manœuvre.
- Surface de plancher : Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - ✓ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - ✓ Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - ✓ Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - ✓ Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - ✓ Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - ✓ Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - ✓ Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- ✓ D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Terrain naturel : sol naturel existant à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liées à cette autorisation. Il s'agit du point le plus bas de la construction.
- Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge ...) qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.
- Unité foncière : Ensemble de parcelle d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
- Voiries : Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions principales. Elle se compose de la plateforme (bande de roulement), des trottoirs et des accotements.



## ***Règles nationales***

R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

R111-23 : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont:

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

R111-31 : Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

R111-32 : Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

R111-33 : Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

R111-34 : La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

R111-35 : Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

R111-36 : Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

R111-37 : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

R111-38 : Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

R111-39 : Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

R111-40 : En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

R111-41 : Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

R111-42 : Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

R111-43 : Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute

autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

R111-44 : Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

R111-45 : Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

R111-46 : Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

R111-47 : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

R111-48 : L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

R111-49 : L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé. Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

R111-50 : Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

R111-51 : Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.