

Commune de

# MONEIN



## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2013.

Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 11 octobre 2016.

Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2021.

Modifié par délibération du Conseil communautaire en date du 25 septembre 2023



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - B.P.609 - 64006 PAU CEDEX  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47- Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



Evaluation Environnementale du PLU :

Sarl RIVIERE ENVIRONNEMENT - 32, rue du Prêche - 33130 Bègles

Tel : 05.56.49.59.78 - Télécopie : 05.56.49.68.39 - <http://riviere-environnement.fr/>

Envoyé en préfecture le 26/09/2023

Reçu en préfecture le 26/09/2023

Publié le



ID : 064-200039204-20230925-CCCCLO\_2023\_262-DE

# SOMMAIRE

1. Dispositions générales .....	3
2. Dispositions applicables a la zone UA.....	7
3. Dispositions applicables a la zone UB.....	12
4. Dispositions applicables a la zone UP.....	18
5. Dispositions applicables a la zone Uy .....	23
6. Dispositions applicables a la zone 1AU.....	28
7. Dispositions applicables a la zone 1AUy.....	34
8. Dispositions applicables a la zone 2AU.....	39
9. dispositions applicables a la zone A.....	41
10. dispositions applicables a la zone Ai .....	47
11. dispositions applicables a la zone N.....	52
12. dispositions applicables a la zone Ni .....	58
13. dispositions applicables a la zone NP .....	63

# 1. DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONEIN.

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 1) Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenu dans le Code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

#### **Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :**

"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."

#### **Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :**

"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."

#### **Article R. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :**

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.

#### **Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :**

" 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."

### 2) D'autres dispositions du Code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :

#### **Article L. 111-2 du Code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :**

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

#### **Article L. 111-3 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :**

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

**Article L421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

**Article L. 421-6 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :**

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

**Article L. 421-7 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :**

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

**Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :**

"A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

- 3) En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1) **Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :**
  - **Les zones urbaines U** suivantes :
    - **La zone UA**, qui délimite le bourg ancien ;
    - **Les zones UB**, qui délimitent le cadre bâti à dominante pavillonnaire. Elles comprennent les secteurs **UBa** qui délimitent les terrains où les constructions ne sont pas conditionnées à la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif et les secteurs **UBi** qui délimitent des terrains vulnérables aux inondations ;
    - **Les zones UP**, qui délimitent des propriétés dont les bâtiments ou les jardins ou parcs présentent une valeur patrimoniale et paysagère ;
    - **Les zones UY**, qui délimitent des terrains à usage d'activités économiques. Elles comprennent les secteurs **UYi** qui délimitent des terrains soumis à un risque d'inondation vulnérables aux inondations ;
  - **Les zones à urbaniser 1AU** qui délimitent des terrains destinés à assurer le développement du bourg et où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun de ces secteurs. Elles comprennent les secteurs 1AUo où les possibilités de construire sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur considéré ;
  - **Les zones à urbaniser 1AUy** qui délimitent des terrains destinés aux activités économiques ;
  - **Les zones à urbaniser 2AU**, destinées à être urbanisées après modification ou révision du présent PLU ;

- **Les zones agricoles A**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique. Elles comprennent les secteurs suivants :
  - **Ae**, qui offrent des possibilités de changement de destination à des constructions isolées situées en zone agricole ;
  - **Ah**, dans lesquels des constructions nouvelles sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone ;
- **Les zones agricoles Ai**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique et qui sont vulnérables aux inondations. Elles comprennent les secteurs suivants :
  - **Aie**, qui offrent des possibilités d'extension et de changement de destination à des constructions isolées sous certaines conditions ;
- **Les zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent les secteurs suivants :
  - **Ns**, où les possibilités de construire sont limitées aux constructions ou installations agricoles qui n'induisent pas de contraintes sanitaires ;
  - **Ne**, qui offrent des possibilités de changement de destination à des constructions isolées situées en zone naturelle ;
  - **Nh**, dans lesquels des constructions nouvelles sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
  - **Nha**, dans laquelle des constructions liées et nécessaire à un chenil sont autorisées ;
  - **NL**, qui offrent la possibilité de réaliser des équipements de sport et de loisir ;
  - **Ny**, qui délimitent des terrains où sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des richesses du sous-sol.
- **Les zones naturelles et forestières Ni**, qui délimitent les terrains à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels et qui sont vulnérables aux inondations. Elles comprennent les secteurs suivants :
  - **Nie**, qui offrent des possibilités d'extension et de changement de destination à des constructions isolées sous certaines conditions ;
  - **Nih**, qui délimitent des hameaux ou groupes d'habitations où des constructions nouvelles sont autorisées sous certaines conditions.
- **Les zones naturelles et forestières NP**, qui délimitent les terrains à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt écologique.

2) **Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :**

DESIGNATION	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFAICIAIRE
1	Cimetière	Commune
<del>2</del>	<del>Aménagement de voirie, aménagement paysager</del>	<del>Commune (Supprimé)</del>
3	Aménagement de voirie, aménagement paysager	Commune
4	Aménagement de voirie	Commune
5	Aménagement de voirie	Commune
6	Aménagement de voirie	Commune
7	Aménagement de voirie	Commune
8	Aménagement de voirie	Commune
9	Aménagement de voirie	Commune
10	Aménagement de voirie	Commune
11	Aménagement de voirie	Commune
12	Aménagement de voirie	Commune

- 3) Le présent PLU fixe l'emplacement réservé suivant, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-12 (c) du Code de l'urbanisme et destiné à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements :

DESIGNATION	NATURE DU PROGRAMME	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
A	Programme comprenant des logements destinés en totalité à de l'habitat social locatif (selon les catégories de logements sociaux dont la liste est fixée par l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation)	Commune

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction dans une direction différente de celle faisant éventuellement l'objet d'une règle du présent PLU, qu'ils aient pour effet un changement de destination de la construction ou non.

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.  
Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments agricoles ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol.

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

---

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble urbain délimité par la zone.

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

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **UA 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **1) Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### **2) Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

##### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux pluviales, qu'il soit unitaire ou séparatif, n'est autorisé que sous réserve de l'impossibilité technique de réaliser des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ces dispositifs doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

##### **4) Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

#### **UA 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

##### **1) Implantation par rapport aux voies ouvertes au public d'une largeur supérieure à 3 mètres**

Les bâtiments doivent être implantés à la limite de la voie (sauf s'il s'agit de la RD 366) et occuper au moins la moitié de la longueur de cette limite. Toutefois, une implantation différente peut être acceptée ou imposée dans les cas où la longueur de la limite avec la voie dépasse 15 mètres, si le terrain est desservi par plusieurs voies ou emprise publique, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU ou si la configuration ou la localisation du terrain rend impossible l'implantation d'un bâtiment en bordure de voie ou d'emprise publique compte tenu notamment des risques induits pour la sécurité des usagers.

En outre, les annexes <sup>(1)</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

---

<sup>(1)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## 2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies ouvertes au public

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 2 mètres, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 2 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

---

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sauf dans le cas d'un bâtiment implanté en tout ou partie en limite d'une voie ouverte au public d'une largeur supérieure à 3 mètres qui doit avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 2 mètres, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 2 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés indifféremment en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UA 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtiage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 15 mètres.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur de la façade des bâtiments sur rue, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas être supérieure à la hauteur à l'égout de la plus haute des façades de bâtiments sur rue situées sur les parcelles limitrophes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

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

---

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.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien. Ce caractère peut toutefois être adapté sur des parties de construction non visibles depuis l'espace public pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des toitures et des façades énoncées ci-après.

### **1) Toitures**

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre). Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes <sup>(1)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 60 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse végétalisée si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions doit être en zinc ou en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **2) Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois peint...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **3) Clôtures**

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La partie maçonnée ne peut être inférieure à 0,80 mètre.

En limites séparatives, la clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

---

(1) : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

#### **4) Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante**

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

### **UA 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, en raison des besoins en aires de stationnement, il est de nature à rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

En particulier, 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.

### **UA 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Sans objet.

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

Dans les espaces boisés classés délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.130-1 dudit Code.

#### UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments agricoles à l'exception des travaux d'adaptation et de réfection exécutés sur des constructions existantes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol.

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

---

Sont autorisés, sous réserve d'être implantés à au moins 6 mètres des berges des cours d'eau, sauf dans le cas de l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la berge (l'édifice existant indiquant alors le retrait minimal autorisé) ou pour des considérations techniques :

▪ **Dans l'ensemble de la zone, hormis dans le secteur UB*i* :**

Les opérations prévoyant la réalisation d'au moins 15 logements sont autorisées à condition qu'au moins 20 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux. Cette disposition s'applique aux opérations de logements neufs. Sont considérés comme logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat <sup>(1)</sup>. Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche. Cette règle s'impose également à toute opération réalisée sur une partie de terrain qui a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain où un programme de logements a déjà été autorisé (à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente disposition). Le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit alors être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements locatifs sociaux déjà réalisés ou prévus.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur la commune.

L'installation des caravanes est autorisée à condition qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

---

<sup>(1)</sup> : Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

#### ▪ Dans le secteur UBi :

Sont autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement ou au stockage des eaux, de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés et de prendre en compte la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens :

- Les habitations ;
- Les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux et installations liés à des aménagements hydrauliques ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension.
- Les terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont implantées au niveau du terrain naturel ou surélevées sur poteaux.

### UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

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

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

#### 1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### 2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Toutefois, dans le secteur UBa, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### 3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

### 4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

## UB 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

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

---

### 1) Implantation par rapport aux voies ouvertes au public d'une largeur supérieure à 3 mètres

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des routes départementales et d'au moins 3 mètres par rapport à la limite des autres voies.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé. En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### 2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies ouvertes au public

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite du terrain (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 6 mètres ( $d \geq h-6$ ).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

---

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 6 mètres ( $d \geq h-6$ ).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UB 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## **UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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

Les caractéristiques énoncées ci-après peuvent être adaptées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve d'une bonne intégration.

## 1) Toitures

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol <sup>(1)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes <sup>(2)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes de tuile plate de couleur brun-rouge « vieilli », de zinc ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.

Les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation peuvent être couverts en totalité par une toiture terrasse. Dès lors qu'ils seraient couverts en tout ou partie par une toiture à pente, la couverture doit être de couleur ardoise ou brun-rouge « vieilli ».

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

## 2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois peint...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

## 3) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre.

Dans le secteur UBi, les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. Seuls sont autorisés les grillages à maille large ou les clôtures à fils superposés.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## 4) Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

## UB 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le moins, il doit être prévu :

- pour les logements, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Une place visiteur supplémentaire doit être prévue par tranche entamée de quatre logements pour les opérations comportant plus de quatre logements. Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de 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

---

<sup>(1)</sup> : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>(2)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

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 ;

- Dans le cas de bâtiments neufs de commerces ou de bureaux, une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Pour les établissements artisanaux et les entrepôts, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et de manutention.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf d'habitation ou dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doivent prévoir des aires de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite dans les conditions réglementaires relatives à l'accessibilité du cadre bâti.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf d'habitation ou de bureaux doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation ou de bureaux doivent prévoir un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos.

### **UB 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

- **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillesse.

Dans le cas d'un projet bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

### **UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

Dans les espaces boisés classés délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.130-1 dudit Code.

### UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments agricoles ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol.

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

---

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti délimité par la zone.

### UP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **UP 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **1) Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### **2) Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

##### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

##### **4) Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

#### **UP 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

Le retrait minimal des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est indiqué aux documents graphiques par la délimitation d'un périmètre d'emprise au sol à l'intérieur duquel ils doivent être implantés (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes si cela est justifié par des considérations techniques. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments existants sur le terrain ou implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

---

Le retrait minimal des bâtiments par rapport aux limites séparatives est indiqué aux documents graphiques par la délimitation d'un périmètre d'emprise au sol à l'intérieur duquel ils doivent être implantés (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes si cela est justifié par des considérations techniques. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments existants sur le terrain ou implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne peut dépasser celle des bâtiments existants à la date de l'entrée en vigueur du présent PLU ni du périmètre délimitée aux documents graphiques.

## **UP 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtiage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 15 mètres.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ALÉES

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.

### 1) Les immeubles, identifiés aux documents graphiques, à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme

En cas de travaux exécutés sur des constructions existantes (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires), le caractère qui fonde l'intérêt patrimonial de ces constructions doit être préservé, tant en ce qui concerne leur volumétrie générale, que l'aspect des façades ou de la toiture. En particulier, dans le cas de la réfection des façades, les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, motifs décoratifs de lucarne, cartouche surmontant une ouverture, éléments de ferronneries...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique. Les façades pourvues de tels éléments de modénature ne peuvent faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur. L'aspect des extensions doit tenir compte des éléments de composition de la façade à laquelle elles s'adosent.

### 2) Les autres constructions

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions existantes sur le terrain à la date d'entrée en vigueur du PLU. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les bâtiments doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol <sup>(1)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux annexes <sup>(2)</sup> de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin), aux serres. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 3) Les clôtures

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La partie maçonnée ne peut être inférieure à 0,80 mètre.

En limites séparatives, la clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

Les éléments de clôture existants présentant un intérêt patrimonial et architectural (tels que ferronneries de clôture, piles de portail...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

## UP 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le moins, il doit être prévu :

- pour les logements, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Une place visiteur supplémentaire doit être prévue par tranche entamée de quatre

(1) : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

(2) : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

logements pour les opérations comportant plus de quatre logements. Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de 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 ;

- Dans le cas de bâtiments neufs de commerces ou de bureaux, une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf d'habitation ou dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doivent prévoir des aires de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite dans les conditions réglementaires relatives à l'accessibilité du cadre bâti.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf d'habitation ou de bureaux doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation ou de bureaux doivent prévoir un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos.

### **UP 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

- **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillesse.

### **UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Sans objet.

## 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

### UY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY2 et, hormis dans le secteur UYi, des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ainsi que la construction d'annexes <sup>(1)</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension des bâtiments existants.

Dans le secteur UYi, sont autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement ou au stockage des eaux, de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés et de prendre en compte la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux et installations liés à des aménagements hydrauliques ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ainsi que la construction d'annexes.
- Les terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont implantées au niveau du terrain naturel ou surélevées sur poteaux.

### UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et

---

<sup>(1)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **UY 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **1) Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### **2) Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

##### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

##### **4) Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

#### **UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

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

---

### 1) Implantation par rapport aux voies ouvertes au public

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voie.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé. En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### 2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite du terrain (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 6 mètres ( $d \geq h-6$ ).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## UY 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 6 mètres ( $d \geq h-6$ ).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

---

Il n'est pas fixé de règle.

## UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

## UY 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 15 mètres.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

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.

### 1) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois ou en métal peint ...).

### 2) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une claire-voie (grille droite, grillage, palissade). La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres, sauf considérations techniques ou de sécurité publique.

Dans le secteur Uyi, les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour les poteaux et les piliers ou massifs de portail. Seuls sont autorisés les grillages à maille large ou les clôtures à fils superposés.

## UY 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le moins, il doit être prévu :

- Dans le cas de bâtiments neufs de commerces ou de bureaux, une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Pour les établissements industriels, artisanaux et les entrepôts, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et de manutention.

Les parcs de stationnement automobile d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doivent prévoir des aires de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite dans les conditions réglementaires relatives à l'accessibilité du cadre bâti.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf de bureaux doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Les projets doivent prévoir un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos.

### **UY 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.

Les dépôts de matériaux à l'air libre doivent être entourés d'une végétation arbustive persistante et dense afin de les occulter depuis les voies ouvertes au public.

▪ **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillesse.

Dans le cas d'un projet bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

### **UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Sans objet.

## 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

### 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux à destination industrielle ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

### 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU1 sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes permettant la desserte des constructions qui y sont admises, sauf dans les secteurs 1AUo où ces occupations ou utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans tous les cas, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :

- Les installations et bâtiments d'activités ou les équipements collectifs, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes ou à créer ;
- Les opérations prévoyant la réalisation d'au moins 15 logements, à condition qu'au moins 20 % d'entre eux soient des logements locatifs sociaux. Cette disposition s'applique aux opérations de logements neufs. Sont considérés comme logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat <sup>(1)</sup>. Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche. Cette règle s'impose également à toute opération réalisée sur une partie de terrain qui a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain où un programme de logements a déjà été autorisé (à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente disposition). Le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit alors être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements locatifs sociaux déjà réalisés ou prévus.
- Les parcs d'attractions, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain ;

<sup>(1)</sup> Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

- Les annexes <sup>(1)</sup> et les travaux exécutés sur les installations et bâtiments agricoles existants ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).

### **1AU 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour. Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 m, mesurée à l'axe de la voie.

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

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 ou le stationnement des véhicules sera la moindre. Aucun nouvel accès direct sur les RD 2 et 9 en vue de desservir une construction n'est autorisé, à l'exception des possibilités indiquées dans les orientations d'aménagement.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **1) Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### **2) Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

#### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

---

<sup>(1)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

#### 4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

### 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

### 1AU 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

#### 1) Implantation par rapport aux voies ouvertes au public d'une largeur supérieure à 3 mètres

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des routes départementales et d'au moins 3 mètres par rapport à la limite des autres voies.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé. En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### 2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies ouvertes au public

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit sans poteaux de soutien, contreforts...).

De plus, la distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite du terrain (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $d \geq h-3$ ).

Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **1AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

De plus, la distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $d \geq h-3$ ).

Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien), y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Cette disposition est applicable à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **1AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## **1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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

Les caractéristiques énoncées ci-après peuvent être adaptées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve d'une bonne intégration.

### 1) Toitures

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol <sup>(1)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes <sup>(2)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes de tuiles plates de couleur brun-rouge « vieilli », de zinc ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.

Les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation peuvent être couverts en totalité par une toiture terrasse. Dès lors qu'ils seraient couverts en tout ou partie par une toiture à pente, la couverture doit être de couleur ardoise ou brun-rouge « vieilli ».

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois peint...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 3) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

### 4) Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

## 1AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le moins, il doit être prévu :

- pour les logements, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Une place visiteur supplémentaire doit être prévue par tranche entamée de quatre logements pour les opérations comportant plus de quatre logements. Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de 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

---

<sup>(1)</sup> : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>(2)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

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 ;

- Dans le cas de bâtiments neufs de commerces ou de bureaux, une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Pour les établissements artisanaux et les entrepôts, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et de manutention.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf d'habitation ou dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doivent prévoir des aires de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite dans les conditions réglementaires relatives à l'accessibilité du cadre bâti.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf d'habitation ou de bureaux doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation ou de bureaux doivent prévoir un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos.

### **1AU 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

- **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillesse.

Dans le cas d'un projet bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

### **1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

### Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

### 1AUy 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 1AUy2.

### 1AUy 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existant à la périphérie de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements permettant la desserte de l'opération ou des constructions qui y sont admises :

- Les installations et bâtiments d'activités commerciales, artisanales, industrielles de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt, à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

### 1AUy 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour. Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 m, mesurée à l'axe de la voie.

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

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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 ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **1AUy 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **1) Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### **2) Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

##### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

##### **4) Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

#### **1AUy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

#### **1AUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **1) Implantation par rapport aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## 2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite du terrain (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 6 mètres ( $d \geq h-6$ ).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **1AUy 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 6 mètres ( $d \geq h-6$ ).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **1AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **1AUy 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 15 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## **1AUy 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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.

### **1) Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois ou en métal ...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **2) Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une claire-voie (grille droite, grillage, palissade). La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres, sauf considérations techniques ou de sécurité publique.

## **1AUy 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le moins, il doit être prévu :

- Dans le cas de bâtiments neufs de commerces ou de bureaux, une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Pour les établissements industriels, artisanaux et les entrepôts, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et de manutention.

Les parcs de stationnement automobile d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doivent prévoir des aires de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite dans les conditions réglementaires relatives à l'accessibilité du cadre bâti.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf de bureaux doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Les projets doivent prévoir un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos.

## 1AUy 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE CIRCULATION

---

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.

Les dépôts de matériaux à l'air libre doivent être entourés d'une végétation arbustive persistante et dense afin de les occulter depuis les voies ouvertes au public.

▪ **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillesse.

Dans le cas d'un projet bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

## 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Sans objet.

## 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

### 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

### 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Il n'est pas fixé de règle.

### 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

---

Il n'est pas fixé de règle.

### 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

### 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et, le cas échéant, être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

### 2AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Les constructions peuvent être indifféremment implantées en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et, le cas échéant, être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

**2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROMENADE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**2AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**2AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**2AU 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

- **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillesse.

Dans le cas d'un projet bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

**2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Sans objet.

## 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

### A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2 et des suivantes :

#### ▪ Dans l'ensemble de la zone :

- Les travaux de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements permettant l'accès et la desserte des terrains par les voies et les réseaux, ceux liés à l'entretien des cours d'eau, les constructions ou installations liées à l'exploitation sylvicole ou celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, pour des raisons techniques, ne peuvent être localisées ailleurs.

#### ▪ Dans les secteurs Ah :

- Les habitations, les gîtes ruraux, les bâtiments d'activités artisanales, les bureaux ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension.

### A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

#### ▪ Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone.
- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière ;
- Les installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et les installations de vente sur place, à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Les habitations des personnes, à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité agricole, et qu'elles soient situées à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).

#### ▪ Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ah, sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sur l'unité foncière (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Toutefois l'application de l'extension ci-dessus ne doit pas permettre de dépasser une surface de plancher ou une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> ;
- Toutefois l'application de la règle ci-dessus doit permettre des annexes nouvelles, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, à condition qu'elles soient implantées en totalité à proximité immédiate de l'habitation principale (30 m maximum). Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre. Les bassins de ces dernières ne devront pas excéder 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

▪ **Dans les secteurs Ae :**

- Les habitations et les gîtes ruraux par changement de destination des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, à condition que ces derniers présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que ce changement ne compromette pas une exploitation agricole.

### **A 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### **1) Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'utilisation d'un captage privé (forage, puits, source) est autorisée dans les conditions règlementaires de la salubrité publique.

#### **2) Eaux usées**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

### 3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

## A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans Objet.

## A 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

---

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des routes départementales et d'au moins 3 mètres par rapport à la limite des autres voies. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $d \geq h-3$ ).

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## A 9 - EMPRISE AU SOL<sup>(1)</sup> DES CONSTRUCTIONS

---

Dans les secteurs Ah, l'emprise au sol<sup>1</sup> des bâtiments principaux (hors annexes) ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

En outre, dans les secteurs Ah, sont autorisés :

- dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol<sup>1</sup>, les bâtiments annexes<sup>2</sup> ;
- dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol<sup>1</sup>, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ;

---

<sup>1</sup> L'emprise au sol doit se comprendre tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>2</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment original, avec ou sans communication avec lui)

Ces dispositions relatives aux bâtiments annexes<sup>2</sup> et aux piscines sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées postérieurement à l'approbation de la modification n°3 du PLU, dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

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.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des toitures et des façades énoncées ci-après.

### 1) Toitures

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol <sup>(1)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes <sup>(2)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

La pente de toiture des constructions destinées à un autre usage doit être d'au moins 25 %.

Les parties en pente des habitations et leurs annexes doivent être couvertes de tuiles plates de couleur brun-rouge « vieilli », de zinc ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Celle des constructions destinées à un autre usage (à l'exception des serres) doit être de couleur ardoise ou brun-rouge « vieilli ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin), aux serres, aux piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol naturel inférieure à 1,80 mètre ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

---

<sup>(2)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

## 2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

## 3) Clôtures

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## 4) Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

## A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les logements, il doit être prévu au moins une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de 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.

## A 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

---

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

### ▪ Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sur une superficie limitée à l'emprise au sol des aménagements ou constructions autorisés et sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l'objet d'un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d'exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillissement et, dans le cas de bois et forêts destinés à l'exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

Dans le cas d'un projet de bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

▪ **Les espaces boisés classés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. En particulier, dans ces espaces, les défrichements ne sont pas autorisés ni les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

#### **A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Sans objet.

## 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai

### Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

### Ai 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Hormis les travaux de réfection des constructions existantes, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article Ai2.

### Ai 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement ou au stockage des eaux, de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés, de ne pas pouvoir être localisés ailleurs et de prendre en compte la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens :

#### ▪ Dans l'ensemble de la zone

- Les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux et installations liés à des aménagements hydrauliques ;
- La reconstruction de tout édifice détruit par un sinistre, à emprise au sol égale et sans création de logement supplémentaire ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, notamment si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;
- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, à l'exception de ceux relevant du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement et à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière.

#### ▪ Dans les secteurs Aie

- Les annexes <sup>(1)</sup> et les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).
- La surface de plancher et l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation (autres que celles des exploitants agricoles), y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et les installations annexes liées à l'habitation à condition qu'elles soient implantées en totalité à moins de 30 mètres de la dite habitation.

### Ai 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et

---

<sup>(1)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **Ai 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

##### **1) Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'utilisation d'un captage privé (forage, puits, source) est autorisée dans les conditions réglementaires de la salubrité publique.

##### **2) Eaux usées**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

##### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales -dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

#### **Ai 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet

## **Ai 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE**

---

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des routes départementales et d'au moins 3 mètres par rapport à la limite des autres voies. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **Ai 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $d \geq h-3$ ).

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Ai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs Aie, l'emprise au sol <sup>(1)</sup> de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup>.

Cette disposition est applicable à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **Ai 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **Ai 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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.

---

<sup>(1)</sup> L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des toitures et des façades énoncées ci-après.

### 1) Toitures

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol <sup>(1)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes <sup>(2)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

La pente de toiture des constructions destinées à un autre usage doit être d'au moins 25 %.

Les parties en pente des habitations et leurs annexes doivent être couvertes de tuiles plates de couleur brun-rouge « vieilli », de zinc ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Celle des constructions destinées à un autre usage (à l'exception des serres) doit être de couleur ardoise ou brun-rouge « vieilli ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin), aux serres, aux piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol naturel inférieure à 1,80 mètre ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 3) Clôtures

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. Seuls sont autorisés les grillages à maille large ou les clôtures à fils superposés.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

### 4) Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

## Ai 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les logements, il doit être prévu au moins une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de 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.

---

<sup>(2)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

## **Ai 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

▪ **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que pour permettre les aménagements ou constructions autorisés dans la zone et sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l'objet d'un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d'exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillissement et, dans le cas de bois et forêts destinés à l'exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

## **Ai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

# 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

## N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2 et des suivantes :

- Les travaux de réfection des constructions existantes ;
- Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux, installations et aménagements permettant l'accès et la desserte des terrains par les voies et les réseaux, ceux liés à l'entretien des cours d'eau, les constructions ou installations liées à l'exploitation sylvicole ou celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, pour des raisons techniques, ne peuvent être localisées ailleurs.

## N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve d'être implantés à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, sauf dans le cas de l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la berge (l'édifice existant indiquant alors le retrait minimal autorisé) ou pour des considérations techniques :

### ▪ Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel de la zone.

### ▪ Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs NL, Ns et Ny :

- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière ;
- Les installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et les installations de vente sur place, à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Les habitations des personnes, à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité agricole, et qu'elles soient situées à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).

### ▪ Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Nh, NL, Ns et Ny sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sur l'unité foncière (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).

Toutefois l'application de l'extension ci-dessus ne doit pas permettre de dépasser une surface de plancher ou une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> ;

- Toutefois l'application de la règle ci-dessus doit permettre des annexes nouvelles, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 m maximum). Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre. Les bassins de ces dernières ne devront pas excéder 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

▪ **Dans les secteurs Ns :**

- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, à l'exception de ceux relevant du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière.

▪ **Dans les secteurs Ne :**

- Les habitations et les gîtes ruraux par changement de destination des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, à condition que ces derniers présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que ce changement ne compromette pas une exploitation agricole.

▪ **Dans les secteurs Nh :**

- Les habitations, les gîtes ruraux, les bâtiments d'activités artisanales, les bureaux ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension.

▪ **Dans les secteurs Nha :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'élevage canin,
- Les constructions et installations à destination d'activités de service et de commerce en lien direct avec l'élevage canin (tel que le dressage, la vente, etc.) ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension.

▪ **Dans le secteur NL :**

- Les constructions et installations de sports ou de loisirs ;
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).

▪ **Dans le secteur Ny :**

- Les constructions et installations liées à l'exploitation des richesses du sous-sol sont autorisées.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées.

### **N 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

##### **1) Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'utilisation d'un captage privé (forage, puits, source) est autorisée dans les conditions règlementaires de la salubrité publique.

##### **2) Eaux usées**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

##### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

#### **N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des routes départementales et d'au moins 3 mètres par rapport à la limite des autres voies. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $d \geq h-3$ ).

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **N 9 - EMPRISE AU SOL<sup>1</sup> DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs Nh, l'emprise au sol<sup>1</sup> des bâtiments principaux (hors annexes) ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

En outre, dans les secteurs Nh, sont autorisés :

- dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol<sup>1</sup>, les bâtiments annexes<sup>2</sup> ;
- dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol<sup>1</sup>, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ;

Ces dispositions relatives aux bâtiments annexes<sup>2</sup> et aux piscines sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées postérieurement à l'approbation de la modification n°3 du PLU, dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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.

---

<sup>1</sup> L'emprise au sol doit se comprendre tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>2</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui)

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des toitures et des façades énoncées ci-après.

### 1) Toitures

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol <sup>(1)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes <sup>(2)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

La pente de toiture des constructions destinées à un autre usage doit être d'au moins 25 %.

Les parties en pente des habitations et leurs annexes doivent être couvertes de tuiles plates de couleur brun-rouge « vieilli », de zinc ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Celle des constructions destinées à un autre usage (à l'exception des serres) doit être de couleur ardoise ou brun-rouge « vieilli ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin), aux serres, aux piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol naturel inférieure à 1,80 mètre ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 3) Clôtures

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

### 4) Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

## N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les logements, il doit être prévu au moins une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de 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.

---

<sup>(2)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

## N 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

### ▪ Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sur une superficie limitée à l'emprise au sol des aménagements ou constructions autorisés et sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l'objet d'un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d'exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillissement et, dans le cas de bois et forêts destinés à l'exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

Dans le cas d'un projet de bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

### ▪ Les espaces boisés classés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. En particulier, dans ces espaces, les défrichements ne sont pas autorisés ni les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

## 12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ni

### Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

### Ni 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Hormis les travaux de réfection des constructions existantes, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article Ni2.

### Ni 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement ou au stockage des eaux, de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés, de ne pas pouvoir être localisés ailleurs et de prendre en compte la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens :

#### ▪ Dans l'ensemble de la zone

- Les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux et installations liés à des aménagements hydrauliques ;
- La reconstruction de tout édifice détruit par un sinistre, à emprise au sol égale et sans création de logement supplémentaire ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, notamment si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel de la zone ;
- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel sont autorisés, à l'exception de ceux relevant du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement et à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière.

#### ▪ Dans les secteurs Nie

- Les annexes (1) et les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ;
- La surface de plancher et l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation (autres que celles des exploitants agricoles), y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et les installations annexes liées à l'habitation à condition qu'elles soient implantées en totalité à moins de 30 mètres de la dite habitation.

#### ▪ Dans les secteurs Nih :

- Les habitations ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension.
- Les terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont implantées au niveau du terrain naturel ou surélevées sur poteaux.

---

(1) : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

### **Ni 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **Ni 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### **1) Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'utilisation d'un captage privé (forage, puits, source) est autorisée dans les conditions réglementaires de la salubrité publique.

#### **2) Eaux usées**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

#### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

### **Ni 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des routes départementales et d'au moins 3 mètres par rapport à la limite des autres voies. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## Ni 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $d \geq h-3$ ).

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

## Ni 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Dans les secteurs Nie et Nih, l'emprise au sol <sup>(1)</sup> de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup>.

Cette disposition est applicable à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## Ni 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur maximale des annexes à l'habitation, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## Ni 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

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

---

(1) : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

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.

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions rurales traditionnelles. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des toitures et des façades énoncées ci-après.

### 1) Toitures

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol <sup>(1)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes <sup>(2)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

La pente de toiture des constructions destinées à un autre usage doit être d'au moins 25 %.

Les parties en pente des habitations et leurs annexes doivent être couvertes de tuiles plates de couleur brun-rouge « vieilli », de zinc ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Celle des constructions destinées à un autre usage (à l'exception des serres) doit être de couleur ardoise ou brun-rouge « vieilli ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris de jardin), aux serres, aux piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol naturel inférieure à 1,80 mètre ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 3) Clôtures

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. Seuls sont autorisés les grillages à maille large ou les clôtures à fils superposés.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

### 4) Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

## Ni 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les logements, il doit être prévu au moins une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement. Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des

(1) : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

(2) : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

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.

### Ni 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

---

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

▪ **Les espaces boisés protégés, délimité sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que pour permettre les aménagements ou constructions autorisés dans la zone et sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l'objet d'un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d'exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillissement et, dans le cas de bois et forêts destinés à l'exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

### Ni 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Sans objet.

## 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

### Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

### NP 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article NP 2.

### NP 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement ou au stockage des eaux, de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés, de ne pas pouvoir être localisés ailleurs et de prendre en compte la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens :

- Les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux et installations liés à des aménagements hydrauliques ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, notamment si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel de la zone ;
- Les travaux de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU ou de reconstruction de tout édifice détruit par un sinistre, à emprise au sol égale et sans création de logement supplémentaire.

### NP 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### NP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

#### 1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'utilisation d'un captage privé (forage, puits, source) est autorisée dans les conditions réglementaires de la salubrité publique.

## 2) Eaux usées

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

## 3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

### **NP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

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

---

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des routes départementales et d'au moins 3 mètres par rapport à la limite des autres voies. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **NP 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $d \geq h-3$ ).

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **NP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **NP 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## NP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ALÉES

---

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

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. Seuls sont autorisés les grillages à maille large ou les clôtures à fils superposés.

## NP 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## NP 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

---

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

- **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que pour permettre les aménagements ou constructions autorisés dans la zone et sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l'objet d'un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d'exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillissement et, dans le cas de bois et forêts destinés à l'exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

## NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Sans objet.