

<b>Sommaire</b>
-----------------

<b>Sommaire</b> .....	<b>1</b>
<b>Titre I - Dispositions générales</b> .....	<b>2</b>
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines</b> .....	<b>6</b>
Règlement de la zone Ua .....	7
Règlement de la zone Ub .....	12
Règlement de la zone Uh .....	17
Règlement de la zone Ux.....	22
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> .....	<b>26</b>
Règlement des zones 1AU .....	27
Règlement de la zone 2AU .....	32
Règlement des zones 1AUx .....	35
<b>Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole</b> .....	<b>40</b>
Règlement de la zone A.....	41
<b>Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle</b> .....	<b>46</b>
Règlement des zones Naturelles .....	47
 <b>ANNEXES</b>	
<b>annexe 1 : lexique</b>	<b>51</b>
<b>annexe 2 : recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France</b>	<b>59</b>

## **Titre I - Dispositions générales**

### **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Mairé-L'Evescault.

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

**2-1.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 rappelés ci-dessous, qui restent applicables. La rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU. Les prescriptions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (anciennement Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) en application de l'article L 642-1 du Code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du Code de l'urbanisme.

#### **Article R 111 - 2**

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

#### **Article R 111 - 4**

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

Rappel :

En application de l'article L.531-14 du Code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service régional de l'Archéologie.

De plus l'article 1 du décret n°2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, pris pour application de la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive dispose :  
« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

Le pétitionnaire est informé que :

Le Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) peut édicter des prescriptions d'archéologie préventive en application des dispositions de la loi n°20001-44 du 17 janvier 2001.

#### **Article R 111 - 15**

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**

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.

**2-2.** Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

**2-3.** S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n° 77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexés au P.L.U.

**2-4.** Le présent règlement ne peut déroger ou permettre de déroger aux dispositions des autres règlements établis aux niveaux national, départemental ou communal dans les domaines sanitaires, de l'adduction d'eau, de l'assainissement, de l'électricité, de la voirie, etc... Parmi les règlements techniques qui se superposent au plan local d'urbanisme, sont rappelés notamment :

- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006,
- ....

Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (art. L 311-1 à L 311-5).

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

3.1 - Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

**Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone Ua, correspondant au bourg ancien, avec les sous-secteurs :
  - sous secteur Uae, accueillant les équipements publics, scolaires, culturels ou de loisirs
  - sous-secteur Ua1, accueillant les installations sportives,
  - sous-secteur Uap, de protection et mise en valeur du patrimoine
- la zone Ub,
- la zone Ux, à vocation d'activité,
- la zone Uh, correspondant à la zone d'urbanisation des hameaux

**Les zones à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU, à vocation d'habitat (à court terme),
- la zone 2AU, à vocation d'habitat (à long terme)
- la zone 1AUx, à vocation d'activités.

**La zone agricole A**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV,

**La zone naturelle N** (espaces naturels et forestiers) à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V et qui comprend des secteurs :

- Nh, secteurs correspondant aux hameaux,
- Ni, couvrant les parties inondables de la zone N.

3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :

- les emplacements réservés
- les espaces boisés classés
- les éléments du paysage protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Extrait de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un 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. »

#### **Article 5 - Parcelles boisées- Défrichement**

En matière de défrichement, la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée, et non en tant que propriété) de plus de 1 hectare d'un seul tenant (article L. 311-1 et suivants du code forestier). Ainsi :

- Tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un espace boisé d'au moins 1 ha d'un seul tenant, même divisé en plusieurs propriétés distinctes, nécessite l'obtention d'une déclaration préalable au titre du code forestier.
- De même tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 ha, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1<sup>er</sup> du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, relève également d'une autorisation administrative préalable.

Article R. 130-1 :

« Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa. »

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans certains cas et notamment lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 5 mai 2008.

Cet arrêté est téléchargeable à l'adresse électronique suivante : <http://www.deux-sevres.equipement-agriculture.gouv.fr/> rubrique environnement, rubrique forêt.

**Article 6 - Archéologie**

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens

La déclaration de toute découverte archéologique fortuite doit être déposée soit auprès du maire qui avertit le préfet - lequel saisira la DRAC -, soit auprès du Service régional de l'archéologie (102 Grand'Rue – 86020 Poitiers – Tél. 05 49 36 30 35) ;

**Article 7 - Clôtures - Installations et travaux divers – Stationnement des caravanes**

L'édification de clôtures autres qu'agricoles est soumise à déclaration au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration prévue aux articles R 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme

Le stationnement de plus de trois mois par an, consécutifs ou non, de caravanes isolées, est soumis à autorisation. Pour une durée inférieure, le stationnement des caravanes est autorisé (article R 111-40 du Code de l'urbanisme) :

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

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

**Article 8 - Démolition**

Les démolitions de constructions ou installations situées dans la zone Ua sont soumises à autorisation au titre des articles L. 421-3 et R. 421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

**Article 9 - Parcelle enclavée**

Les parcelles enclavées peuvent faire l'objet d'une demande de droit de passage sur les parcelles voisines au titre de l'article 682 du code civil qui dispose que :

*« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »*

**Article 10 - Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7°**

Extrait de l'article L.123-1-5 7°: « Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

**Article 11 - Aspect extérieur – architecture - clôtures**

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits aux articles 11 de chacune des zones pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

**Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **Règlement de la zone Ua**

*Cette zone correspond aux parties urbanisées anciennes, constituées d'un tissu urbain dense et édifié en ordre continu.*

*De caractère central, elle est à vocation multiple : elle est composée de résidences, de commerces et de services liés à la vie urbaine.*

*Elle comprend trois secteurs :*

- *Uap, secteur de protection et de mise en valeur du patrimoine historique*
- *Uae, secteur affecté aux équipements publics, scolaires, sportifs, culturels ou de loisirs*
- *UaL, réservé aux activités sportives et de loisir.*

*Les équipements publics existent.*

*La démolition de toute construction ou installation doit faire l'objet d'un permis de démolir.*

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

#### **Article Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, le voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.2. Les constructions à usage agricole ou industriel
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- 1.4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua2.
- 1.5. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.6. Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.9. Dans les secteurs Uae, Uap et UaL sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas 7, 8 et 9 de l'article Ua2.

#### **Article Ua2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.2. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- 2.3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.

**2.4.** Les ICPE soumises à déclaration dont la présence est justifiée en milieu urbain et correspondent à des besoins de la vie et à la commodité des habitants ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement.

**2.5.** Les activités artisanales à condition d'être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

**2.6.** Les affouillements et exhaussements de sol liés à des ouvrages autorisés dans la zone.

**2.7. En secteur Uae sont autorisés uniquement :**

- La construction, l'extension, la réhabilitation d'équipements et d'installations à caractère d'intérêt général (équipements publics, scolaires, sportifs, culturels ou de loisirs).

**2.8. En secteur Uap sont autorisés uniquement :**

- L'aménagement, l'extension et la restauration des bâtiments existants sous réserve de la préservation du caractère architectural originel,
- Le changement de destination des bâtiments existants,
- La construction d'annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>

**2.9. En secteur UaL sont autorisés uniquement :**

- Les constructions et les équipements à usage sportif, touristique et de loisirs
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes sur des terrains aménagés à cet effet
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public, les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone. Elles devront impérativement être réalisées dans le volume des bâtiments d'activités.

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

### **Article Ua3 - Accès et voirie**

3.1 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules, et notamment des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

### **Article Ua4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 - Assainissement**

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public au moment où celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

Le rejet des eaux résiduaires d'origine autre que domestique au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un prétraitement approprié.

#### 4.3 - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires

- à la collecte pour réutilisation (citerne, bac en pied de gouttière)
- puis à l'absorption des eaux pluviales sur leurs terrains, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement vers le réseau public peut être admis après régulation du débit rejeté.

#### 4.4 - Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.5 - Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### **Article Ua5 - Caractéristique des terrains**

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, la surface et l'agencement du terrain d'assiette doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **Article Ua6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement des constructions existantes.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles :

- pour les extensions de constructions existantes qui peuvent être exceptionnellement implantées pour tout ou partie à l'intérieur des marges de recul sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façades sur voie (murs, porches,...) édifiées en harmonie avec le cadre bâti existant ;
- lorsqu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie ;
- lorsque la construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou

**Article Ua7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions sont implantées sur une ou sur deux limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à trois mètres.

7.2 - Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour les extensions de construction ou lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

**Article Ua8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article Ua9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article Ua10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

10.2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 m.

10.3 - La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.

**Article Ua11 - Aspect extérieur**

11.1 - L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

11.2 - Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

11.3 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)
- les bardages en matériaux brillants ainsi que les matériaux de récupération
- les talutages des habitations et mouvements de terre importants
- les débords en pignon de plus de 50 cm
- la tôle ondulée galvanisée

Sont exigés :

- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ex : ton « pierre », « sable de pays »)
- dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 2m.
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction
- pour les toitures des constructions à usage d'habitation, l'utilisation de tuiles de couleur

---

ocres variés ou d'ardoise ou, à l'exception du secteur Uap, de matériaux d'aspect similaire.

D'autres dispositions sont possibles en matière de volumes, de couleurs, d'aspects ou de types de matériaux dans le cadre d'opérations ponctuelles prenant en compte le bâti et l'espace naturel environnant :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité,
- et/ou dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie.

#### 11.4 - Autres constructions

Il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitation de la zone. Cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le bourg
- le rythme des ouvertures (sauf pour les constructions nécessitant un hall en rez-de-chaussée)
- l'utilisation de matériaux de couverture analogue à ceux utilisées dans le bourg.

### **Article Ua12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-6 du Code de l'urbanisme et doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article Ua13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les haies comprendront de préférence plusieurs espèces végétales, choisies parmi les variétés locales.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## **Règlement de la zone Ub**

*Zone d'extension urbaine à proximité du centre-bourg et des hameaux, la zone Ub se compose essentiellement d'habitat individuel, de type pavillonnaire, édifié généralement en ordre continu plus ou moins dense. Les installations à caractère de services et d'activités liées à la vie urbaine sont autorisées.*

*Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.*

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

#### **Article Ub1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, le voisinage, la tranquillité publique ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.2. Les constructions à usage agricole ou industriel
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- 1.4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub2.
- 1.5. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.6. Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public
- 1.7. Les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Article Ub2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.2. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- 2.3. Les lotissements à usage d'habitation.
- 2.4. Les ICPE soumises à déclaration dont la présence est justifiée en milieu urbain et correspondent à des besoins de la vie et à la commodité des habitants ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.5. Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des ICPE soumises à déclaration ou à autorisation existantes, sous réserve qu'elles soient susceptibles d'en réduire les nuisances.

- 
- 2.6. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.7. Les activités artisanales à condition d'être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- 2.8. Les affouillements et exhaussements de sol liés à des ouvrages autorisés dans la zone.

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

### **Article Ub3 - Accès et voirie**

3.1 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules, et notamment des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

### **Article Ub4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 - Assainissement**

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public au moment où celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

Le rejet des eaux résiduelles d'origine autre que domestique au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un prétraitement approprié.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires

- à la collecte pour réutilisation (citerne, bac en pied de gouttière)
- puis à l'absorption des eaux pluviales sur leurs terrains, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement vers le réseau public peut être admis après régulation du débit rejeté.

#### **4.4 - Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **4.5 - Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le

domaine public.

### **Article Ub5 - Caractéristique des terrains**

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **Article Ub6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées :

- soit à 4 mètres minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement des constructions existantes,

6.2 - Des implantations différentes sont possibles :

- par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble,
- pour les extensions de constructions existantes qui peuvent être exceptionnellement implantées pour tout ou partie à l'intérieur des marges de recul sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions ;
  - lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façades sur voie (murs, porches,...) édifiées en harmonie avec le cadre bâti existant ;
  - lorsqu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie ;
  - lorsque la construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

### **Article Ub7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions sont implantées sur une ou deux limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres

7.2 - Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour les extensions de construction pour le respect de la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause et sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

### **Article Ub8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article Ub9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

### **Article Ub10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 m.

10.3 - La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.

### **Article Ub11 - Aspect extérieur**

11.1 - L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

11.2 - Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

11.3 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)
- les bardages en matériaux brillants ainsi que les matériaux de récupération
- les talutages des habitations et mouvements de terre importants
- les débords en pignon de plus de 50 cm
- la tôle ondulée galvanisée.

Sont exigées :

- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ex : ton « pierre », « sable de pays »)
- dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 2mètres.
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction
- pour les toitures des constructions à usage d'habitation, l'utilisation de tuiles de couleur ocres variés, d'ardoise ou de matériaux d'aspect similaire.

D'autres dispositions sont possibles en matière de volumes, de couleurs, d'aspects ou de types de matériaux dans le cadre d'opérations ponctuelles prenant en compte le bâti et l'espace naturel environnant :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité,
- et/ou dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie.

11.4 - Autres constructions

Il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitation de la zone. Cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le bourg
- le rythme des ouvertures (sauf pour les constructions nécessitant un hall en rez-de-chaussée)
- l'utilisation de matériaux de couverture analogue à ceux utilisées dans le bourg.

### **Article Ub12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-6 et doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé : Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

- 12.2 - Constructions à usage de bureaux et services  
Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- 12.3 - Constructions à usage de commerce  
Le nombre de place à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :  
- entre 50 et 100 m<sup>2</sup> : 1 place  
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- 12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts  
Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

12.6 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'urbanisme qui prévoient le versement d'une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal.

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

**Article Ub13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les haies comprendront de préférence plusieurs espèces végétales, choisies parmi les variétés locales.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

13.4 - Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Leur suppression sera toutefois autorisée dans les cas suivants :

- pour la création d'accès nouveaux, le passage de voies nouvelles ou l'élargissement de chemins existants,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole.

13.5 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ub14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## **Règlement de la zone Uh**

*Cette zone correspond aux parties urbanisées des plus importants hameaux constituées d'un tissu urbain souvent ancien et dense.*

*Les équipements publics existent.*

*En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. » Le hameau des Brousses, traversé par la RD 948 est concerné par cette bande d'inconstructibilité.*

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

#### **Article Uh1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions à usage agricole ou industriel
- 1.2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolition et de véhicules hors d'usage.
- 1.3. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE - soumises à autorisation, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uh2.
- 1.4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.5. Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Article Uh2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que la configuration de l'unité foncière permette l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur lorsqu'il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement.
- 2.2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- 2.4. Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des ICPE soumises à déclaration ou autorisation existantes, sous réserve qu'elles soient susceptibles d'en réduire les nuisances.
- 2.5. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.6. Les ICPE soumises à déclaration dont la présence est justifiée en milieu urbain et

correspondent à des besoins de la vie et à la commodité des habitants ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement.

2.7. Les activités artisanales à condition d'être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

2.8. Les affouillements et exhaussements de sol liés à des ouvrages autorisés dans la zone.

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

### **Article Uh3 - Accès et voirie**

3.1 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour

### **Article Uh4 - Desserte par les réseaux**

#### 4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 - Assainissement

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

#### 4.3 - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires

- à la collecte pour réutilisation (citerne, bac en pied de gouttière)
- puis à l'absorption des eaux pluviales sur leurs terrains, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement vers le réseau public peut être admis après régulation du débit rejeté.

#### 4.4 - Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.5 - Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### **Article Uh5 - Caractéristique des terrains**

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Article Uh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées :

- soit à 4 mètres minimum des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit à l'alignement des voies,
- soit à l'alignement des constructions existantes,

6.2 - Des implantations différentes sont possibles :

- par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble,
- pour les extensions de constructions existantes qui peuvent être exceptionnellement implantées pour tout ou partie à l'intérieur des marges de recul sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions ;
  - lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façades sur voie (murs, porches,...) édifiées en harmonie avec le cadre bâti existant ;
  - lorsqu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie ;
  - lorsque la construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

**Article Uh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions sont implantées sur une ou deux limites séparatives ou à une distance au moins égale à trois mètres.

7.2 - Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour les extensions de construction pour le respect de la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause et sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

**Article Uh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article Uh9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article Uh10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres.

10.3 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes...) ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensable, ni aux constructions à caractère public (construction scolaire, sociale, sportive, culturelle...).

10.4 - La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.

---

**Article Uh11 - Aspect extérieur**

11.1 - L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

11.2 - Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

11.3 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)
- les bardages en matériaux brillants ainsi que les matériaux de récupération
- les talutages des habitations et mouvements de terre importants
- les débords en pignon de plus de 50 cm
- les toitures terrasses
- la tôle ondulée galvanisée.

Sont exigés :

- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays »...)
- dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 2mètres.
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction
- pour les toitures des constructions à usage d'habitation, l'utilisation de tuiles de couleur ocres variés, d'ardoise ou de matériaux d'aspect similaire.

11.4 - Autres constructions

Il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitation de la zone. Cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le hameau
- le rythme des ouvertures
- l'utilisation de matériaux de couverture analogue à ceux utilisés dans le hameau.

**Article Uh12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-6 du Code de l'urbanisme et doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article Uh13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les haies comprendront de préférence plusieurs espèces végétales, choisies parmi les variétés locales.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

13.4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

---

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article Uh14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## **Règlement de la zone Ux**

*La zone Ux est une zone affectée aux activités économiques, industrielles ou artisanales.*

*Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.*

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

#### **Article Ux1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publiques, la tranquillité publique ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.2. Les constructions à usage agricole
- 1.3. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- 1.4. Les aires de jeux et de sports ouverts au public
- 1.5. Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public
- 1.6. Les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Article Ux2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les constructions à usage d'activités économiques, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services et d'industrie.
- 2.2. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement
- 2.3. Sous réserve d'être intégrées au bâtiment à vocation d'activité, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone.
- 2.4. Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone
- 2.5. Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers.
- 2.6. Les affouillements et exhaussements de sol liés à des ouvrages autorisés dans la zone.

---

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article Ux3 - Accès et voirie**

3.1 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

**Article Ux4 - Desserte par les réseaux****4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

**4.2 - Assainissement**

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public au moment où celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

Le rejet des eaux résiduaires d'origine autre que domestique au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un prétraitement approprié.

**4.3 - Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires

- à la collecte pour réutilisation (citerne, bac en pied de gouttière)
- puis à l'absorption des eaux pluviales sur leurs terrains, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement vers le réseau public peut être admis après régulation du débit rejeté.

**4.4 - Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

**4.5 - Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

**Article Ux5 - Caractéristique des terrains**

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions

législatives et réglementaires en vigueur.

**Article Ux6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres de l'emprise des voies autres que la RD 948 soumise aux règles de retrait des voies à grande circulation.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsqu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie ;
- lorsque la construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

**Article Ux7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions sont implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

7.2 - Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour les extensions de construction pour le respect de la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause et sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

**Article Ux8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article Ux9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article Ux10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 8m. à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.3 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes...) ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

**Article Ux11 - Aspect extérieur**

11.1 - L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

11.2 - Les constructions industrielles ou artisanales devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, une harmonie de couleur compatible avec la bonne économie de la construction et les principes de l'esthétique industrielle.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs blanches, vives et criardes sont interdites.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent pas être laissés apparents.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée est interdit.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

D'autres dispositions sont possibles en matière de volumes, de couleurs, d'aspects ou de types de matériaux dans le cadre d'opérations ponctuelles prenant en compte le bâti et l'espace naturel environnant :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité,
- et/ou dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie.

### **Article Ux12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-6 du Code de l'urbanisme et doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### 12.1 - Constructions à usage d'habitation

Un garage ou une place de stationnement par logement.

#### 12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

#### 12.3 - Constructions à usage de commerce

Le nombre de place à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 50 et 100 m<sup>2</sup> : 1 place
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>

#### 12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

#### 12.5 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'urbanisme qui prévoient le versement d'une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal.

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

### **Article Ux13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les haies comprendront de préférence plusieurs espèces végétales, choisies parmi les variétés locales.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

13.4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ux14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

**Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **Règlement des zones 1AU**

*Les zones 1AU sont destinées à accueillir le développement de l'urbanisation en continuité du bourg ou de hameaux.*

*Elles sont destinées à une urbanisation à vocation d'habitat, à court terme. Elles recouvrent des terrains à caractère naturel. Les équipements de viabilité qui existent à la périphérie immédiate des zones concernées existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*L'urbanisation pourra se dérouler soit sous forme d'opérations d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et selon les modalités du PADD, en respectant les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.*

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

#### **Article 1AU1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. L'ouverture des terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attractions ouverts au public, les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- 1.2. Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- 1.3. Les lotissements à usage exclusif d'activités.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
- 1.6. Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation autorisée dans la zone.

#### **Article 1AU2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les entrepôts liés à une activité de vente sur place.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de services compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- 2.3. Les ICPE soumises à déclaration dont la présence est justifiée en milieu urbain et correspondent à des besoins de la vie et à la commodité des habitants ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement, les chaufferies ou éléments extérieurs de régulation de la température.
- 2.4. Les installations et infrastructures liées aux économies d'énergies ou aux énergies renouvelables, profitables aux constructions implantées dans la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AU3 - Accès et voirie**

3.1 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

**Article 1AU4 - Desserte par les réseaux****4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

**4.2 - Assainissement**

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public au moment où celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

Le rejet des eaux résiduaires d'origine autre que domestique au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un prétraitement approprié.

**4.3 - Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires

- à la collecte pour réutilisation (citerne, bac en pied de gouttière)
- puis à l'absorption des eaux pluviales sur leurs terrains, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement vers le réseau public peut être admis après régulation du débit rejeté.

**4.4 - Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

**4.5 - Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

**Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains**

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des emprises publiques l'alignement.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles :

- par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble ;
- lorsque le projet de constructions jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsqu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie ;
- lorsque la construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

**Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions sont implantées sur une ou deux limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à 3 mètres

7.2 - Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour les extensions de construction pour le respect de la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause et sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

**Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 1AU9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 1AU10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 8mètres à l'égout de toiture.

10.3 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes...) ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensable, ni aux constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturel...).

**Article 1AU11 - Aspect extérieur**

11.1 - L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

11.2 - Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

11.3 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)
- les bardages en matériaux brillants ainsi que les matériaux de récupération
- les talutages des habitations et mouvements de terre importants
- les débords en pignon de plus de 50 cm
- la tôle ondulée galvanisée

Sont exigées :

- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ex : ton « pierre », « sable de pays »)
- dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 2m.
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction
- pour les toitures des constructions à usage d'habitation, l'utilisation de tuiles de couleur ocres variés, ou de l'ardoise.

D'autres dispositions sont possibles en matière de volumes, de couleurs, d'aspects ou de types de matériaux dans le cadre d'opérations ponctuelles prenant en compte le bâti et l'espace naturel environnant :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité,
- et/ou dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie.

#### 11.4 - Autres constructions

Il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitation de la zone. Cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le bourg
- le rythme des ouvertures (sauf pour les constructions nécessitant un hall en rez de chaussée)
- l'utilisation de matériaux de couverture analogue à ceux utilisées dans le bourg

### **Article 1AU12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-6 et doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### 12.1 - Constructions à usage d'habitation

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

#### 12.2 - Constructions à usage de bureaux et services

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

#### 12.3 - Constructions à usage de commerce

Le nombre de place à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 50 et 100 m<sup>2</sup> : 1 place
- au-delà de 100 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>

#### 12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

#### 12.5 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'urbanisme qui prévoient le

---

versement d'une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal.

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

### **Article 1AU13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les haies comprendront de préférence plusieurs espèces végétales, choisies parmi les variétés locales.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

13.4 - Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Leur suppression sera toutefois autorisée dans les cas suivants :

- pour la création d'accès nouveaux, le passage de voies nouvelles ou l'élargissement de chemins existants,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## **Règlement de la zone 2AU**

*Les zones 2AU, non équipées, sont destinées à accueillir le développement futur de l'urbanisation en continuité du bourg.*

*Elles sont destinées à une urbanisation à vocation d'habitat, à long terme. Elles recouvrent des terrains à caractère naturel. Les équipements de viabilité n'existent pas à la périphérie immédiate des zones concernées ou ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une modification ou une révision du PLU engagée par la collectivité.*

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

#### **Article 2AU1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2AU2.

#### **Article 2AU2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone

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

#### **Article 2AU3 - Accès et voirie**

Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

#### **Article 2AU4 - Desserte par les réseaux**

##### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

##### **4.2 - Assainissement**

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public au moment où celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

Le rejet des eaux résiduelles d'origine autre que domestique au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un prétraitement approprié.

#### 4.3 - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires

- à la collecte pour réutilisation (citerne, bac en pied de gouttière)
- puis à l'absorption des eaux pluviales sur leurs terrains, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement vers le réseau public peut être admis après régulation du débit rejeté.

#### 4.4 - Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.5 - Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### **Article 2AU5 - Caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des différentes voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 m.

7.2 - Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

### **Article 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**Article 2AU9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU10 - Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU11 - Aspect extérieur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU12 - Stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Leur suppression sera toutefois autorisée dans les cas suivants :

- pour la création d'accès nouveaux, le passage de voies nouvelles ou l'élargissement de chemins existants,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 2AU14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## **Règlement des zones 1AUx**

*Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans le respect des modalités du PADD et des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.*

*Elle est à vocation principale d'activités industrielles, artisanales et commerciales.*

*Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.*

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

#### **Article 1AUx1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. L'ouverture des terrains pour l'accueil des campeurs, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.2. Les lotissements à usage exclusif d'habitation.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les dépôts non liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- 1.5. Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 1.6. L'installation d'anciens véhicules désaffectés à usage d'habitation ou à tout autre usage.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation autorisée dans la zone.

#### **Article 1AUx2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration à condition de ne pas entraîner de risque ou pollution incompatible avec l'environnement urbain ou naturel
- 2.2. Les aménagements et extensions des installations agricoles existantes
- 2.3. Sous réserve d'être intégrées au bâtiment à vocation d'activité, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone.
- 2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées aux activités implantées dans la zone.
- 2.5. Les installations et infrastructures liées aux économies d'énergies ou aux énergies renouvelables, profitables aux constructions implantées dans la zone.

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

#### **Article 1AUx3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du

---

code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

#### **Article 1AUx4 - Desserte par les réseaux**

##### 4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

##### 4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau collectif public, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public au moment où celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

Le rejet des eaux résiduaires d'origine autre que domestique au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un prétraitement approprié.

##### 4.3 - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires

- à la collecte pour réutilisation (citerne, bac en pied de gouttière)
- puis à l'absorption des eaux pluviales sur leurs terrains, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement vers le réseau public peut être admis après régulation du débit rejeté.

##### 4.4 - Electricité

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

##### 4.5 - Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### **Article 1AUx5 - Caractéristiques des terrains**

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Article 1AUx6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres de l'emprise des voies autres que la RD 948 soumis aux règles de retrait des voies à grandes circulation.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsqu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie ;
- lorsque la construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

**Article 1AUx7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions sont implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 3 m.

7.2 - Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour les extensions de construction pour le respect de la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause et sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

**Article 1AUx8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 1AUx9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 1AUx10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 8mètres à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.3 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes...) ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensable.

**Article 1AUx11 - Aspect extérieur**

11.1 - L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

11.2 - Les constructions industrielles ou artisanales devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, une harmonie de couleur compatible avec la bonne économie de la construction et les principes de l'esthétique industrielle.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs blanches, vives et criardes sont interdites.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent pas être laissés apparents.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée est interdit.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

D'autres dispositions sont possibles en matière de volumes, de couleurs, d'aspects ou de types de matériaux dans le cadre d'opérations ponctuelles prenant en compte le bâti et l'espace naturel environnant :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité,
- et/ou dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie.

### **Article 1AUx12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-6 et doit être assuré en dehors des voies publiques.

- 12.1 - Constructions à usage d'habitation  
Un garage ou une place de stationnement par logement.
- 12.2 - Constructions à usage de bureaux et services  
Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- 12.3 - Constructions à usage de commerce  
Le nombre de place à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :  
  - entre 50 et 100 m<sup>2</sup> : 1 place
  - au-delà de 100 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- 12.4 - Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts  
Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- 12.5 - Etablissements divers
- |                              |  |
|------------------------------|--|
| Hôtels                       | : 1 place par chambre                        |
| Restaurants, cafés           | : 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle     |
| Hôtels-restaurants           | : la norme la plus contraignante est retenue |
| Clinique, foyers             |  |
| Salle de réunion, de sport   |  |
| de spectacle                 | : 1 place pour 3 personnes                   |
| Établissement d'enseignement | : 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SHON     |

12.6 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'urbanisme qui prévoient le versement d'une participation financière fixée par délibération du Conseil Municipal.

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

### **Article 1AUx13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

---

13.2 - Les haies comprendront de préférence plusieurs espèces végétales, choisies parmi les variétés locales.

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

13.4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1Aux14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

**Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole**

## **Règlement de la zone A**

*Cette zone est constituée des parties du territoire communal qui, en raison de la valeur agronomique et économique des sols, sont affectées aux exploitations agricoles et qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.*

*Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère agricole de la zone.*

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

#### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

#### **Article A2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation si elles sont strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole : les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être le logement de fonction directement lié et nécessaire à l'activité des exploitations agricoles et d'être localisées dans un rayon de 150 m compté à partir d'un bâtiment agricole existant.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux activités complémentaires à l'agriculture :
  - si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante,
  - si elles sont situées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation (distance maximale de 50 m),
  - si l'implantation prévue permet l'assainissement des eaux usées par un système répondant à la réglementation en vigueur.
- 2.4. Les créations ou extensions des installations classées si elles sont nécessaires aux exploitants agricoles de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas de dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone :
  - soit pour le voisinage,
  - soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique,
  - soit pour la protection de la nature et de l'environnement,
  - soit pour la préservation des sites.Elles seront implantées à plus de 100 m de toute habitation et de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser.
- 2.5. L'aménagement, le changement de destination, l'extension mesurée des constructions existantes, soit au maximum 30% de la surface hors œuvre nette de la construction existante à la date d'approbation du PLU, à condition :
  - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
  - que leur aspect extérieur soit préservé,
  - que l'assainissement soit réalisable par un système répondant à la réglementation en vigueur,
  - de n'être pas susceptible d'être exposés à des nuisances, notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au RSD.

- 2.6. Dans le cas de changement de destination, l'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m<sup>2</sup>. De plus le bâtiment existant doit être en matériau durable (pierre ou matériau moderne) autre que les tôles notamment.
- 2.7. Les exhaussements et les affouillements du sol liés à une occupation autorisée dans la zone.
- 2.8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que : antennes de télécommunication, transformateurs, châteaux d'eau, éoliennes, etc.
- 2.9. La reconstruction après sinistre est autorisée dans les conditions prévues par l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

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

### **Article A3 - Accès et voirie**

3.1 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

3.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **Article A4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage conforme à la réglementation en vigueur est admise.

Pour les bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation, l'alimentation pourra se faire à partir d'un captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

#### **4.2 - Assainissement**

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires

- à la collecte pour réutilisation (citerne, bac en pied de gouttière)
- puis à l'absorption des eaux pluviales sur leurs terrains, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement vers le réseau public peut être admis après régulation du débit rejeté.

#### **4.4 - Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.5 - Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

### **Article A5 - Caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### 6.1 - RD 948, voie classée à grande circulation

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### 6.2 - Autres voies

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées à 6 m. au minimum de l'emprise des différentes voies existantes, à modifier ou à créer.

Les autres constructions doivent être implantées à 12 m. au minimum de l'emprise des différentes voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsqu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie ;
- lorsque la construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

### **Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions sont implantées en limites séparatives ou à une distance au moins égale à 4 mètres.

7.2 - Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

### **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article A9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article A10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.3 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone (relais hertziens, antennes, pylônes...) ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensable, ni aux constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturel...).

**Article A11 - Aspect extérieur**

11.1 - L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

11.2 - Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

11.3 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)
- les bardages en matériaux brillants ainsi que les matériaux de récupération
- les talutages des habitations et mouvements de terre importants
- les débords en pignon de plus de 50 cm
- la tôle ondulée galvanisée

Sont exigées :

- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ex : ton « pierre », « sable de pays »)
- dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 2m.
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction
- pour les toitures des constructions à usage d'habitation, l'utilisation de tuiles de couleur ocres variés, ou de l'ardoise.

D'autres dispositions sont possibles en matière de volumes, de couleurs, d'aspects ou de types de matériaux dans le cadre d'opérations ponctuelles prenant en compte le bâti et l'espace naturel environnant :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité,
- et/ou dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie.

11.4 - Autres constructions

Il convient de rechercher des volumes simples, une unité d'aspect de la construction par un traitement identique de toutes les façades, et un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes (les teintes sombres sont recommandées).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...) est interdit.

---

L'emploi de la pierre, du bois, de la tuile est souhaité. Les bardages métalliques sont autorisés. Les couleurs vives et les finitions brillantes sont interdites.

### **Article A12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-6 et doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article A13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 - Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Leur suppression sera toutefois autorisée dans les cas suivants :

- pour la création d'accès nouveaux, le passage de voies nouvelles ou l'élargissement de chemins existants,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,

13.4 - Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un accompagnement végétal.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A4 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

**Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle**

## **Règlement des zones Naturelles**

*Les zones naturelles et forestières N sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une source de risques ou de nuisances.*

*Elles englobent 2 secteurs :*

- *Nh, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité recouvrant certains hameaux et écarts dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions*
- *Ni, recouvrant les zones exposées au risque d'inondation.*

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

#### **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

#### **Article N2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

A condition que les occupations et utilisations n'apportent pas de gêne à l'activité agricole :

##### **2.1 Sont autorisés en zone N, à l'exclusion des secteurs Nh et Ni :**

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes : au maximum 30% de la surface hors œuvre nette de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire.

- Les équipements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.), sous réserve que leurs caractéristiques techniques rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone, et à condition qu'ils soient parfaitement intégrés à l'environnement.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation autorisée dans la zone.

##### **2.2 En secteur Nh, sont autorisés :**

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes (maximum 30% de la surface hors œuvre nette de la construction existante à la date d'approbation du PLU).

- Les constructions d'annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et à une distance maximale de 20 m de l'habitation.

- Les piscines à proximité de l'habitation principale (30 m maximum).

---

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article N3 - Accès et voirie**

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme.

3.2 - Les accès à toute construction devront se faire à partir d'une voie publique avec toutes les caractéristiques d'une voie de circulation pour les véhicules.

**Article N4 - Desserte par les réseaux****4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**4.2 - Assainissement**

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

**4.3 - Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires

- à la collecte pour réutilisation (citerne, bac en pied de gouttière)
- puis à l'absorption des eaux pluviales sur leurs terrains, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement vers le réseau public peut être admis après régulation du débit rejeté.

**4.4 - Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

**4.5 - Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

**Article N5 - Caractéristiques des terrains**

Quand le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****6.1 - RD 948, voie classée à grande circulation**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;

- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### 6.2 - Autres voies

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au minimum de l'emprise des différentes voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsqu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie ;
- lorsque la construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

#### **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions sont implantées en limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres

7.2 - Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures d'intérêt général.

#### **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article N9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N10 - Hauteur des constructions**

En secteur Nh :

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toiture, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

10.3 - La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.

#### **Article N11 - Aspect extérieur**

11.1 - L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

11.2 - Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

11.3 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...)
- les bardages en matériaux brillants ainsi que les matériaux de récupération
- les talutages des habitations et mouvements de terre importants
- les débords en pignon de plus de 50 cm
- la tôle ondulée galvanisée

Sont exigées :

- lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ex : ton « pierre », « sable de pays »)
- dans le cas de clôtures en murs pleins, une hauteur au plus égale à 2mètres
- dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction
- pour les toitures des constructions à usage d'habitation, l'utilisation de tuiles de couleur ocres variés, ou de l'ardoise.

D'autres dispositions sont possibles en matière de volumes, de couleurs, d'aspects ou de types de matériaux dans le cadre d'opérations ponctuelles prenant en compte le bâti et l'espace naturel environnant :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine de qualité,
- et/ou dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie.

#### 11.4 - Autres constructions

Il convient de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitation de la zone (en termes par exemple de gamme, d'enduits, de rythme des ouvertures ou de matériaux de couverture).

### **Article N12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit respecter les dispositions de l'article R. 111-6 et doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article N13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 - Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés. Leur suppression sera toutefois autorisée dans les cas suivants :

- pour la création d'accès nouveaux, le passage de voies nouvelles ou l'élargissement de chemins existants,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole.

---

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

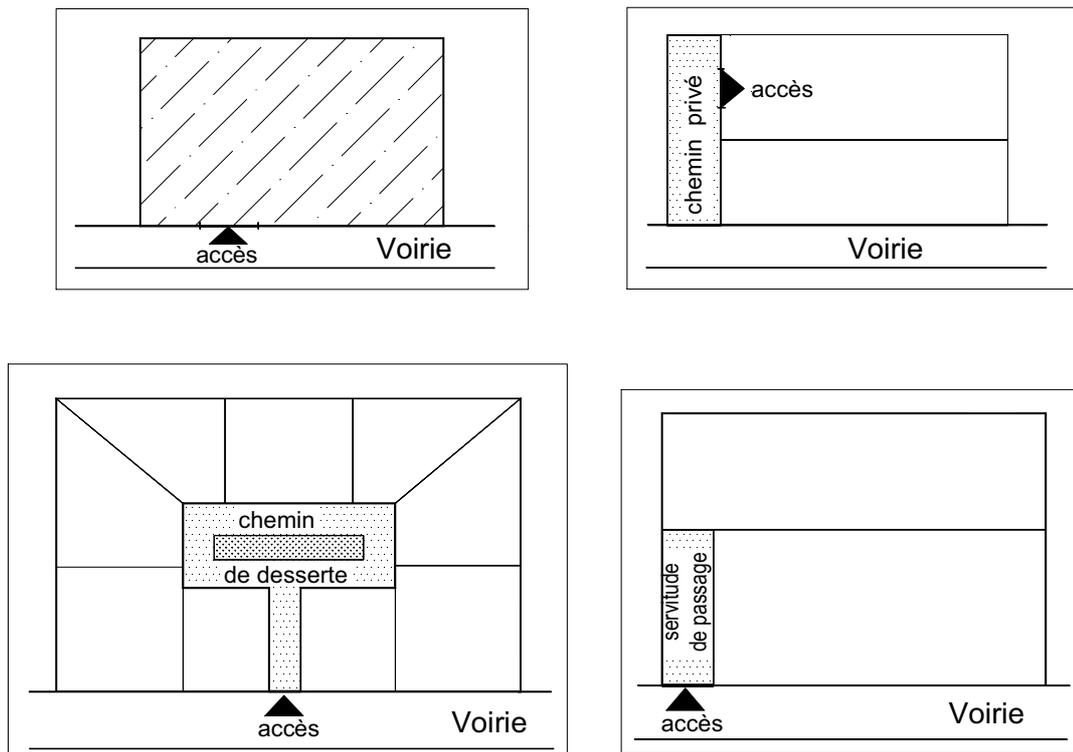
## **ANNEXE 1 : LEXIQUE**

Nota : ce lexique est proposé sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires postérieures à sa rédaction.

**ACCES :**

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière\* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1<sup>er</sup> :



*"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."*

**ALIGNEMENT :**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel conformément aux prescriptions de l'article L.112-1, al.1 du Code de la Voirie Routière :

*"L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel."*

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiètements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

## **ANNEXE**

Une annexe est une construction de moins de 20 m<sup>2</sup> accolée à l'habitation ou isolée de celle-ci : garage, cellier, véranda, ...

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ( C.O.S.)**

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, l'article L.127-1 al.2 du Code de l'Urbanisme dispose que le constructeur n'est plus tenu de verser une participation :

*"La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité."*

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## **DEMOLITION DE CONSTRUCTIONS :**

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre (les travaux ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur) ;
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :**

Il ne faut pas confondre les notions de destination et d'affectation des constructions.

**La notion de destination** des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols.

Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme

définis dans le rapport de présentation. Il doit d'ailleurs exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

**Les notions d'affectation, voire d'utilisation**, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur.

C'est l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait, ainsi que les activités pouvant s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des dispositions relatives au changement d'affectation assujéti aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

En résumé :

- **La destination** d'un immeuble concerne la construction de celui-ci et son intégration dans un ensemble d'urbanisation.
- **L'affectation** d'un immeuble recouvre l'usage qui en est fait : immeuble à usage de logement, à usage professionnel, etc.

#### **EMPRISE AU SOL :**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **FONDS DE PARCELLES :**

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

#### **HAUTEUR D'IMMEUBLE :**

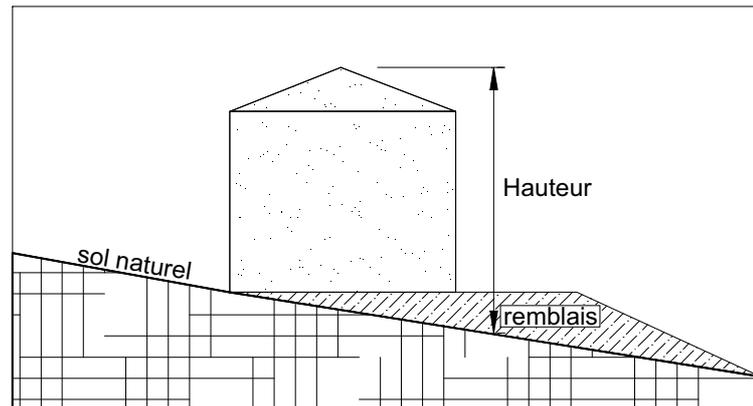
Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du P.L.U. :

- **Le faitage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.

- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet (cf. schéma ci-après).



### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :**

Le régime des installations et travaux divers est un régime juridique spécial qui concerne les utilisations particulières du sol visées à l'article R.421-19. Son objet est de soumettre à autorisation ces utilisations, soit du fait qu'elles nécessitent de réaliser des équipements spécifiques, soit du fait qu'elles peuvent nuire à l'environnement.

Le champ d'application territorial s'étend à l'ensemble du territoire national lorsqu'il s'agit de garages collectifs de caravanes et aux seules communes, ensemble de communes ou parties de communes énumérées à l'article R.442-1 pour les autres utilisations particulières assujetties.

L'article R.412-19 énumère les catégories réglementées :

*" Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 421-19 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :*

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;*
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;*
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;*
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6."*

### **LOTISSEMENTS ANCIENS :**

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions déterminées par l'article R.315-36 du Code de l'Urbanisme, l'article L.315-8 de ce même code dispose que le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

### **OPERATIONS GROUPEES :**

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

### **STATIONNEMENT**

#### Normes minimales de stationnement à respecter par fonction

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 1 place par logement jusqu'au type 3 ;
- 2 places par logement au dessus du type 3.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :

- *Pour les constructions à usage de bureau* : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre ;
- *Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente* : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.
- 

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :

- *Pour les constructions à usage de bureau* : il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre ;
- *Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente* : il est exigé une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre ;
- *Pour les constructions à usage d'activités des aires de stationnement suffisantes pour* :
  - les véhicules de livraison et de service ;
  - les véhicules du personnel à raison d'1 place au moins pour 2 emplois ;
  - les véhicules des visiteurs.

### **SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :**

La surface du plancher hors œuvre brute ( S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction ;
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

### **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :**

La surface de plancher hors œuvre nette ( S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves ;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### **UNITE FONCIERE :**

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 actualisé le 14 septembre 2004 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

### **VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :**

**La voirie publique** se compose de :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales) ;
- la voirie communale, dont la gestion est assurée par le Conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques -telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière - que le P.L.U. ne peut méconnaître.

Le P.L.U. doit également respecter la distinction entre les voies ordinaires et les voies spéciales.

Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

**La voirie privée** se compose a contrario de tous les chemins et voies de passage implantés sur le domaine privé.

## **ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ABF**

**(Architecte des Bâtiments de France)**

## RECOMMANDATIONS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

### zones U et AU

#### **Article 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit. Elle sera de 9 m pour les constructions R+2 et 6 m pour les constructions R + 1.

La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions artisanales ne pourra pas dépasser 8 m à l'égout du toit.

#### **Article 11 – Aspect extérieur**

Deux grandes orientations sont à pendre en compte dans cet article :

##### **1 - Architecture traditionnelle**

La première vient confirmer la nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures, ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration, préservant ainsi la qualité des édifices anciens.

##### **2 - Architecture contemporaine**

La seconde doit encourager la mise en œuvre de projet de bâtiment contemporain et permettre la création architecturale sans remettre en cause les architectures vernaculaires qui prennent leur inspiration dans le bâti traditionnel. Cette orientation peut revêtir la forme suivante :

*«La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.*

*L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.»*

Pour les projets en référence à l'architecture traditionnelle

#### **11. 2 Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

##### **TOITURE**

- les toitures seront en tuiles CREUSES ou ROMANES de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts avec chevrons et volige apparents. *(tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique. L'usage de la tuile béton est aussi proscrit).*
- Leur pente sera comprise entre 28 % et 40 % et sera identique sur tous les versants.
- les gouttières ½ rondes et chéneaux seront en zinc ou en cuivre
- La pente des toitures en ardoise sera comprise en 30° et 60°

Possibilité de mise en œuvre de toiture terrasse dans les projets d'architecture contemporaine.

- Les châssis de toit de type velux ou similaires sont proscrits. Possibilité de mise en œuvre verrières si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade ou de châssis tabatière (dimensions 55 cm x 75 cm maximum).

## **ENDUIT**

- Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition **brossée ou talochée**, dressés sans baguette d'angle, ils présenteront une couleur ton pierre soutenu.

## **OUVERTURES**

- Les ouvertures seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur)
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.
- Les portes d'entrée (sans imposte cintrée ni châssis cintrés), de garage (sans hublot), de service et les volets battants (sans écharpe oblique) présenteront une couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre (ex. : gris moyen, gris bleu, gris vert, mastic, vert sombre, bleu sombre, rouge sombre, etc...).
- les menuiseries et volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex. gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux)

## **CLOTURES**

### ***Clôtures sur rue :***

*Elles seront constituées :*

- soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences locales variées doublées d'un grillage ou non,
- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif à claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur.
- soit d'un mur en pierre de 1,20 à 2 m de hauteur maximale.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en pierre de hauteurs plus importantes peuvent être acceptés.

- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans les murs de clôture et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

### ***Clôtures séparatives :***

- Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées soit par une haie vive d'essences locales variées doublée d'un grillage ou non, soit par un mur en maçonnerie ou en pierre.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1 m 20 pour les maçonneries enduites et à 2 m pour les murs en pierre.
- Les murs bahut seront enduits sur toutes leurs faces.
- Les plantations de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont proscrites. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées

## **ELEMENTS DIVERS**

- Les sous-sols seront interdits
- Les vérandas seront autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).

- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le soi et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives, etc ...).
- **Capteurs solaires**

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est interdite. Rechercher une implantation du capteur au sol dans le jardin.

Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faîtage ou en bas de pente pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL 7037 ou plus sombre).

## **Zone A**

### **Article 11 – Aspect extérieur**

Pour les maisons individuelles, reprendre les orientations définies pour les zones U.

Pour les constructions agricoles, il sera privilégié la mise en place de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel, couvert avec une toiture à 2 pans avec pente de 25 % (*pour les extensions, cette pente sera adaptée à la pente du bâtiment existant*) et le faîtage dans le sens de la longueur.

La couverture sera en fibrociment de teinte naturelle ou en tôle pré laquée de couleur grise RAL 7030 ou plus sombre.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégié.

La hauteur maximale des constructions agricoles mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne dépassera pas 8 m à l'exception des silos ou émergences techniques exceptionnelles.

Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors, la pente de couverture sera comprise entre 28 % et 40 % (tuiles plates proscrites).

## **ZONE N**

### **Article N11**

Limiter le principe d'extension à 20 %.

Permettre uniquement les extensions contiguës aux constructions existantes.

Pour les maisons individuelles, l'ensemble des orientations définies pour la zone U est à intégrer dans le règlement du PLU.

La constructibilité permettant d'étendre les constructions existantes de 20 % de leur surface, ces extensions seront définies en harmonie avec celles-ci.