

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 2
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 6
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 7
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 14
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	page 23
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	page 31
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>	page 38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	page 40
<b>CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>	page 41
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b>	page 51

**CHAPITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la commune de **Faramans**.

## **ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

- ◆ Les dispositions des articles énumérés ci-dessous demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
  - \* Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
  - \* Article R 111-3-2 concernant le patrimoine archéologique
  - \* Article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
  - \* Article R 111-14-2 : respect de l'environnement
  - \* Article R 111-15 : prise en compte des directives d'aménagement nationales
  - \* Article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
  - \* Article L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
  - \* Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
  
- ◆ Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
  - les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement.
  
- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

- ◆ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :  
Zones UA, zones UB (avec un secteur UBa), zones UC et une zone UL.

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :  
Zones 2 AU

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement :  
Zones A et une zone Aa (stricte).

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

- ◆ Le plan Local d'Urbanisme définit également (articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'Urbanisme) :
  - \* Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et programmes publics de logements. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
  - \* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

## **ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ◆ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - \* parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - \* aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - \* garages collectifs de caravanes
  - \* affouillements et exhaussements des sols.
- ◆ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- ◆ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- ◆ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

- ◆ Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U sont immédiatement constructibles.

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

La zone UA recouvre la partie urbaine dense, où le bâti ancien est dominant. Elle concerne donc le noyau d'habitat ancien du bourg et équipé des réseaux publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité).

Les constructions sont autant édifiées à l'alignement des voies, ou en retrait, en ordre continu ou discontinu.

Cette zone peut comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

---

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ◆ les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières

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

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

### **2 - VOIRIE**

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).



## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **◆ Assainissement des eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- \* Toutefois, lorsque cela est possible, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- \* L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- \* L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- \* Le principe demeure que :
  - ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

### ◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune caractéristique n'est fixée.

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

- ◆ Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou en retrait par rapport aux voies, selon l'environnement bâti.
- ◆ Si elles sont implantées en retrait par rapport aux voies, elles doivent l'être à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

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

Aucune condition n'est fixée.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

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

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage.

- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - \* lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **◆ Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

### **◆ Implantation et volume :**

- \* Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...
- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- \* La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.  
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

- \* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- \* Les toitures terrasses sont interdites.
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'éléments en bois ou béton ajouré.  
Elles peuvent être doublées de haies vives.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- \* Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

- \* La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- \* Les couvertures des murs de clôtures doivent être réalisées de la même manière que les couvertures des toitures des constructions principales.

## **ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- \* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- \* Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

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

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

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

La zone UB concerne les secteurs au tissu urbain aéré peu éloignés du bourg, et les hameaux où le réseau d'assainissement existe ou est programmé.

Un secteur UBa correspond aux espaces les plus proches du centre-village, c'est-à-dire de la zone UA. L'existence de ce secteur UBa résulte de la volonté de distinguer différentes densités dans le tissu urbain à partir du noyau le plus dense.

Cette zone UB comporte globalement à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain.

Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle peut comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

---

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ◆ les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières
- ◆ les établissements recevant du public dans une bande de 360 m de part et d'autre de la canalisation de gaz Etrez-Balan-Tersanne, et de 400 m pour le pipeline Etel de transport éthylène.

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

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur

nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- Les constructions et aménagements liés à l'activité agricole sont autorisés sous réserve qu'ils concourent à l'amélioration de l'existant, sans accroissement de l'activité agricole.

## **ARTICLE UB 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

### **2 - VOIRIE**

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, sauf impossibilité technique).

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et agricole à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **◆ Assainissement des eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* A défaut de réseau public et dans le cas d'une habitation isolée lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- \* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- \* Toutefois, lorsque cela est possible, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.



- \* L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- \* L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- \* Le principe demeure que :
  - ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

#### ◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- ◆ Lorsque le réseau d'assainissement existe : non réglementé.
- ◆ A défaut de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> par logement, avec 1 000 m<sup>2</sup> à l'aval.

Ce minima n'est pas exigé :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- En cas d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes sans création d'un nouveau logement
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Pour les constructions à usage de dépendance
- Pour les équipements publics.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies fixé selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>RD 4, 4 e, et 22</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres voies</b>	- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- \* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- \* pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- \* pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- \* pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
- \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- \* elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- \* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,

- \* elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- \* elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- \* la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- \* Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.
- \* Cette distance peut être ramenée à 2 m pour les bâtiments à usage d'annexes.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10,12 et 13 de ce chapitre.

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

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - \* lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### ◆ **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

#### ◆ **Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.  
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- \* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- \* Les toitures terrasses sont interdites.
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).

- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'éléments en bois ou béton ajouré. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- \* Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.
- \* La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- ◆ Tout m<sup>2</sup> de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.

#### \* **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ◇ 2 places de stationnement par logement.
- ◇ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

#### \* **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

#### \* **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

- \* **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- \* **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
  - ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
  - ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

## **ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- \* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- \* Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

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

**1 - Dans la zone UB**, le COS est fixé à 0,15.

**2 - Dans la zone UBa**, le COS est fixé à 0,18.

**3 - Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :**

- \* travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens
- \* travaux de reconstruction après sinistre
- \* travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

### **III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC concerne les secteurs déjà bâtis qui ne sont pas destinés à recevoir un réseau public d'assainissement collectif.

Cette zone peut comprendre des habitations, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

---

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ◆ les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières

#### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- ❖ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ❖ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **ARTICLE UC 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

### **2 - VOIRIE**

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée sauf impossibilité technique).



## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et agricole à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **◆ Assainissement des eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

### **◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - ◆ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◆ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

### **◆ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> par logement.
- ◆ L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace.
- ◆ Ce minima n'est pas exigé :
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
  - \* en cas d'aménagements et d'extension mesurée des constructions existantes sans création d'un nouveau logement
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  - \* pour les constructions à usage de dépendance
  - \* pour les équipements publics.

## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies fixé selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>RD 4, 4 e, et 22</b>  <b>Autres voies</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie  - 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- \* pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- \* pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- \* pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité
- \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
  - \* elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - \* elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
  - \* elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus
  - \* la reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- \* Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.
- \* Cette distance peut être ramenée à 2 mètres pour les bâtiments à usage d'annexes.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
- ◆ Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - \* lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **◆ Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

### **◆ Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour des vérandas.

- \* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- \* Les toitures terrasses sont interdites.
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge. Les couvertures des bâtiments d'activités doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'éléments en bois ou béton ajouré. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- \* Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

- \* La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UC 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- ◆ Tout m<sup>2</sup> de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ◆ Il est exigé au minimum :
  - \* **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
  - \* **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.
  - \* **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
  - \* **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **ARTICLE UC 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- \* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- ◆ Le COS est fixé à 0,12.
- ◆ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - \* travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens.
  - \* travaux de reconstruction après sinistre.
  - \* travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

## **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

La **zone UL** est destinée à l'accueil des équipements de loisirs et de tourisme.

---

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées aux activités de loisirs et de tourisme.

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis :**

- \* les constructions à usage collectif s'ils sont nécessaires à la pratique des loisirs
- \* les activités annexes induites par l'activité principale de loisirs
- \* les constructions à usage d'équipements collectifs
- \* les aires de sport
- \* les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone.
- \* les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées compatibles avec la vocation de la zone et si elles ne sont pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place
- \* les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel aux bâtiments existants
- \* les aires de stationnement
- \* les espaces publics aménagés (place publique)
- \* les affouillements et les exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement

## **ARTICLE UL 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

### **2 - VOIRIE**

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

#### ◆ **Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### ◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- \* Toutefois, lorsque cela est possible, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- \* L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

#### ◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet dans cette zone.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies fixé selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>RD 4 e</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres voies</b>	- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - \* pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
  - \* pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
  - \* pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

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

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

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **◆ Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.  
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour des vérandas.

- \* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- \* Les toitures terrasses sont interdites.
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

#### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge. Les couvertures des bâtiments d'activités doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'éléments en bois ou béton ajouré. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- \* Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

- \* La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UL 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet dans cette zone.

## **ARTICLE UL 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, aubépines, buis ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,12.

**CHAPITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU n'est possible qu'à la seule initiative de la collectivité publique.

La zone 2 AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Elle est actuellement vierge de toute construction.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

---

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

**Sont seuls admis** les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

### **ARTICLE 2 AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 - ACCES**

Non réglementé.

#### **2 - VOIRIE**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.

### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR  
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –  
AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 13 – REALISATION DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **C H A P I T R E I V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Le secteur Aa (zone agricole stricte) circonscrit une partie de la zone A limitrophe du centre-village.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

❖ **Dans la zone Aa** : toute construction agricole est interdite.

❖ **Dans la zone A**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article A 2, et les établissements recevant du public dans une bande de 360 m de part et d'autre de la canalisation de gaz Etrez-Balan-Tersanne, et de 400 m pour le pipeline Etel de transport éthylène.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 - Dans la zone A, sont admis à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole :**

- \* Les constructions à usage :
  - ◇ agricole
  - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.
- \* L'aménagement des constructions existantes dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux
- \* L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup> de SHON en plus de la SHON existante avant extension (valable une seule fois)
- \* L'extension des constructions existantes à usage agricole (sans précision de limite)
- \* Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage agricole existante.
- \* Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
  - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
  - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...
  - ◇ la transformation et la vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation existante
  - ◇ les centres hippiques, manèges ...
- \* Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole
- \* Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles comprenant des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat

**2 - Dans la zone A, sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :**

- \* Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- \* Les installations d'intérêt général
- \* Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- \* Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- \* Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- \* Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

**3 - Dans les zones A et A a :**

Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

**4 - Dans la zone Aa, sont admis :**

- \* Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- \* Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- \* Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

**ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

## **2 - VOIRIE**

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **◆ Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

### ◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- \* L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- \* L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- \* Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

### ◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- ◆ En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

Une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> minimum sera exigée par logement avec 1 000 m<sup>2</sup> à l'aval.

- ◆ Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
  - \* en cas d'aménagements et d'extension mesurée des constructions existantes sans création d'un nouveau logement
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  - \* pour les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants
  - \* pour les équipements publics.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies fixé selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>RD</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres voies</b>	- 5 mètres par rapport à l'alignement

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
  - \* pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites,
  - \* la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
  - \* l'extension mesurée des constructions existantes.

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

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D=H/2$  avec  $D \geq 5$ ).
- ◆ Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :
  - \* Quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - \* Quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
  - \* En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- ◆ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

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

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

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ◆ La hauteur maximale ne doit pas excéder :
  - \* 8 m pour les bâtiments d'habitation
  - \* 10 m pour les autres.
- ◆ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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."

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### ◆ **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

### ◆ **Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.  
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- \* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- \* Les toitures terrasses sont interdites.
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.



#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'éléments en bois ou béton ajouré. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- \* Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.
- \* La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### **ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### ◆ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### ◆ **Obligation de planter :**

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- \* Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

## **C H A P I T R E V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs 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'exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N répond à l'objectif de protection selon les trois critères évoqués ci-dessus, dans laquelle la construction nouvelle est interdite mais où l'aménagement et l'extension mesurée du bâti existant sont favorisés.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites, et les établissements recevant du public dans une bande de 360 m de part et d'autre de la canalisation de gaz Etrez-Balan-Tersanne, et de 400 m pour le pipeline Etel de transport éthylène.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

- \* Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
  - ◇ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
  - ◇ l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destination, dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup> de SHON en plus de la SHON existante avant extension, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres (valable une seule fois)
- \* Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- \* Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- \* Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- \* Les installations d'intérêt général
- \* Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- \* Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- \* Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- \* Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- \* Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

### **2 - VOIRIE**

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

- \* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

#### ◆ **Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

#### ◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

#### ◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- ◆ En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

Une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> minimum sera exigée par logement avec 1 000 m<sup>2</sup> à l'aval.

- ◆ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- \* en cas d'aménagements et d'extension mesurée des constructions existantes sans création d'un nouveau logement

- \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- \* pour les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants
- \* pour les équipements publics.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES**

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies fixé selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>RD</b>	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres voies</b>	- 5 mètres par rapport à l'alignement

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* selon la topographie des lieux ou la configuration de la parcelle,
  - \* la reconstruction à l'identique après sinistre,
  - \* l'extension mesurée des constructions existantes.
- ◆ Il n'y a pas de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D=H/2$  avec  $D \geq 5$ ).
- ◆ Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :
  - \* Quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - \* Quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

- \* En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

◆ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

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

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

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent règlement.

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

- \* La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.
- \* La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.
- \* Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- \* Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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."

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.



### ◆ **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

### ◆ **Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.  
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- \* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- \* Les toitures terrasses sont interdites.
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

### ◆ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres.
- \* Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### ◆ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, d'éléments en bois ou béton ajouré. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.
- \* Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.
- \* La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### **ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

#### ◆ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### ◆ **Obligation de planter :**

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, etc ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- \* Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

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

Néant. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.