



## PLAN LOCAL D'URBANISME D'AMBUTRIX

### MODIFICATION N°2

#### Dossier d'approbation

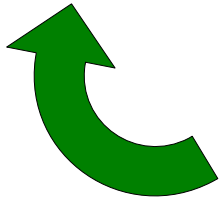


#### 4 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour Le  LE MAIRE :	PLU approuvé le : 27 juin 2003 Modification n°1 approuvée le : 23 juin 2006 Modification n°2 approuvée le :	Pour copie conforme  Le Maire
---	---	-------------------------------------

## SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>2</u>
<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</u>	<u>7</u>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A .....	8
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.....	15
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.X.....	23
<u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>30</u>
CHAPITRE I– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.1 .....	31
CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.1L.....	41
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2.....	46
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>49</u>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	50
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</u>	<u>56</u>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	57
<u>ANNEXE – TYPES DE LUCARNES AUTORISEES .....</u>	<u>64</u>



## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.14 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **AMBUTRIX**, sans exclusive aucune.

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

### **Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

- \* R 111-2 : salubrité et sécurité publique
- \* R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologique
- \* R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- \* R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- \* R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- \* R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet de l'annexe n° 7 de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

4 – L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 – L'article L 421-5 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

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

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone UA, zone centrale dense

La zone UB, zone périphérique pavillonnaire qui comprend :

- \* un secteur UBa correspondant à un secteur où l'assainissement autonome peut être autorisé.

La zone UX, zone d'activités.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone AU1, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante pour desservir, et qui comprend :

- \* un secteur AU1c, au lieu-dit Sous-la-Ville, correspondant au nouveau quartier « les Prés d'Ambutrix » et qui devra comporter un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.123-1-5-16° alinéa du Code de l'Urbanisme

- \* un secteur AU1d, au lieu-dit « les Corrées », qui fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation et qui devra comporter un minimum de 30% de logements sociaux en application de l'article L.123-1-5-16e alinéa du Code de l'Urbanisme.

La zone AU11, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante pour desservir, réservée à des activités de loisirs.

La zone AU2, zone à urbaniser pour laquelle les voies publiques et réseaux existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

. La zone A, zone agricole protégée

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

. La zone N, zone naturelle strictement protégée :

## **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : 'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- la surface du terrain : \_\_\_\_\_ plus le terrain est grand, moins la notion est appréciée restrictivement.
- la qualité du site : plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

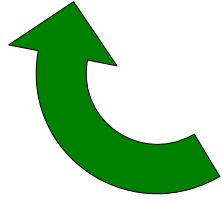
## **ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

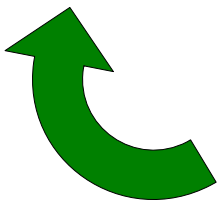
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.
- En application de l'Article R111.3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 Février 1986 , les permis de construire, de lotir ou de démolir, les autorisations de travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort du Service Régional de l'Archéologie.

#### **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT SINISTRE**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans est autorisée en toutes zones dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones.



## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A**

La zone U.A a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne la partie dense de l'agglomération actuelle dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

### **SECTION 1**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'activités autres que les petites activités économiques non nuisantes intégrées au bâti et à l'environnement urbain.
- Les lotissements à usage d'activité
- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées
- Camping et caravanage
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone
- Les carrières

#### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

La plupart des modes d'occupation du sol relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des activités sont autorisées, sous réserve des dispositions ci-après :

1 - Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, 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 la bonne ordonnance des quartiers environnants.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

- \* qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
- \* qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- \* que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- \* que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.A. - 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **- Accès**

Tout terrain dont l'accès n'est pas adapté à l'aménagement projeté est inconstructible.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.

**ARTICLE U.A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) Alimentation en eau :

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 les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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.

2) 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 séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée à un système d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique dûment prouvée, au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

#### 4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux cablés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et d'éclairage public doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Ils doivent être établis en souterrain, de préférence.

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

Aucune surface minimale n'est imposée.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

L'implantation dans le prolongement des constructions voisines peut être imposé.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée, dans les cas suivant :

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées et au service public

#### **ARTICLE U.A.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 la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées et au service public

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

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

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

#### **ARTICLE U.A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction à l'égout des toitures en façade doit être comprise entre les hauteurs respectives des mêmes éléments des deux bâtiments les plus proches.

Sans préjudice des dispositions définies ci-dessous, la hauteur des constructions mesurées à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures en façades ne devra pas excéder 10 mètres.

Toutefois, une hauteur différente des normes définies aux deux alinéas précédents peut être acceptée, dans les cas suivants:

- ° Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- ° Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées et au service public

#### **ARTICLE U.A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, matériaux de murs de façades et de couverture..

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

a) Implantation et volume:

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une constructions existante.

- Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non., de couleur rouge ou rouge nuancé vieilli).

- La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 45%.

- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit, et les lucarnes « jacobine », « capucine » et « meunière » (voir dessin en annexe du règlement). Dans le cas de la mise en œuvre de lucarne, on admettra une pente de toiture jusqu'à 55%.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

b) Eléments de surface:

- 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 doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

- Les enduits et peintures de façade devront être dans la gamme des ocres et ocre gris.

c) Clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux; hauteur.

- En limite d'emprise publique, sont autorisées les clôtures de type mur maçonné enduit ou en pierre apparente, ainsi que grillagées, le tout limité à une hauteur de 1.40 mètre.

## **ARTICLE U.A.12 - STATIONNEMENT**

Pour les constructions ou les réhabilitations avec changement de destination, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

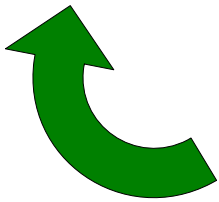
**ARTICLE U.A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE U.A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas défini. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.



## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B**

La zone U.B a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat individuel. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies en ordre discontinu.

Cette zone comprend un secteur U.B.a. qui correspond aux quartiers non desservis par un réseau d'assainissement collectif.

### **SECTION 1** **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'activités autres que les petites activités économiques non nuisantes intégrées au bâti et à l'environnement urbain.
- Les lotissements à usage d'activité
- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées
- Camping et caravanage
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone
- Les carrières

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

La plupart des modes d'occupation du sol relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des activités sont autorisées, sous réserve des dispositions ci-après :

1 - Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, 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 la bonne ordonnance des quartiers environnants.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

- \* qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
- \* qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- \* que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- \* que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.B.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Accès

Tout terrain dont l'accès n'est pas adapté à l'aménagement projeté est inconstructible.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique. En particulier, tout nouvel accès sur la RD1075 est interdit.

- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et ayant vocation à la desserte publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6,5 mètres de largeur, avec une chaussée d'au moins 5 mètres de large. La chaussée aura un trottoir ou un aménagement doux d'au moins 1,50 mètre, à minima.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 30 mètres, 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.

## **ARTICLE U.B.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

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 les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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.

## 2) 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 séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Dans le secteur U.B.a, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

## 3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée à un système d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique dûment prouvée, au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

## 4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et d'éclairage public doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans ce cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

## **ARTICLE U.B.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le secteur U.B.a, lorsque la construction engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace conformément aux règlement sanitaire en vigueur.

D'autre part, pour être constructible le tènement doit avoir une superficie adaptée au système d'assainissement et définie contradictoirement avec le SPANC.

## **ARTICLE U.B.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

R.D 1075 Habitations : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Autres constructions : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

RD 40 B, pour toute construction : 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.

Autres voies : 3 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.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou paysager.
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifie
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et au service public.

## **ARTICLE U.B.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 la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, en cas d'implantation en limite de parcelle, la hauteur de la construction sur la limite ne peut dépasser 3,5 mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées et au service public

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE U.B.9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE U.B.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6,5 m quelle que soit la façade concernée.

Toutefois, une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée, dans le cas où les volumes des constructions voisines le justifieraient, notamment dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faîtage ; et aussi en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

#### **ARTICLE U.B.11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

##### **a) Implantation et volume:**

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

- Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non.. Les tuiles de couleur claire (de type « méditerranéen ») sont interdites. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de véranda.

- La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 45%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de véranda.

- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit, et les lucarnes « jacobine », « capucine » et « meunière » (voir dessin en annexe du règlement). Dans le cas de la mise en œuvre de lucarne, on admettra une pente de toiture jusqu'à 55%.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

#### b) Eléments de surface:

- 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 doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

#### c) Clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux; hauteur.

- A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures en limite d'emprise publique doivent avoir une hauteur maximum de 1,40 m, si elles sont en partie grillagées, ou de 1,20 m si elles sont totalement maçonnées. Le long des autres limites (chemins piétonniers, voie ferrée, limites séparatives...), la hauteur maximum pourra être de 2 mètres.

### **ARTICLE U.B.12 - 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions nouvelles ou les réhabilitations avec changement de destination, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

### **ARTICLE U.B.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

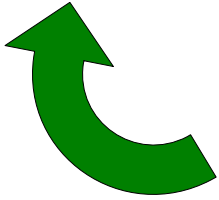
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Dans les lotissements de 4 lots ou plus, les espaces verts communs seront plantés et aménagés en aire de jeux ou espaces vert. Ils représenteront au minimum 10% de la superficie totale du lotissement.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.B.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,25
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant, et à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.
  - travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés à des équipements collectifs
  - Reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre.



## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.X

La zone U.X est affectée en priorité aux activités commerciales, artisanales, industrielles et de services.

Sa situation et ses aménagements spécifiques la rendent apte à recevoir les implantations qui nécessitent une localisation hors des quartiers urbains et résidentiels.

Les contraintes générales d'environnement s'appliquent néanmoins à tout établissement, notamment dans le cadre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement qui reste applicable en tout état de cause.

### **SECTION 1** **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- 1 - Les constructions à usage agricole.
- 2 - Les lotissements à usage d'habitation
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées
- 4 - Camping et caravanage
- 6 - Les parcs de loisirs
- 7 - Les carrières

#### **ARTICLE U.X.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1 - L'ordre de grandeur des nuisances induites des constructions et installations, en particulier des installations classées, doivent demeurer compatibles avec les caractéristiques de la zone (équipements, dessertes...), sa situation et son environnement (proximité d'une zone d'habitat).

2 - Les constructions et installations peuvent être interdites lorsque, compte tenu de leur contexte d'implantation, elles sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité du quartier environnant. En particulier, dans le domaine du bruit, l'émergence du bruit particulier des installations ou de leur fonctionnement, ne devra pas dépasser les valeurs suivantes : 5 dBa en période diurne et 3 dBa en période nocturne.

3 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et si elle sont intégrées au volume des bâtiments d'activités.

4 - L'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec changement de destination ainsi que leurs annexes, à condition que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U.X.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **- Accès**

Tout terrain dont l'accès n'est pas adapté à l'aménagement projeté est inconstructible.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique. En particulier, aucun accès direct ne sera autorisé sur les R.D. 1075 et RD5c.

#### **- Voirie**

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

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi tour.

## **ARTICLE U.X.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

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.

Lorsque les besoins en eau définis par les services de secours et de lutte contre l'incendie ne pourront être satisfaits par le réseau public, le demandeur participera aux aménagements techniques nécessaires.

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.

### 2) 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 séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou en cas d'absence de réseau, il pourra être imposés des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu

### 4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux cablés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et d'éclairage public doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE U.X.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

## **ARTICLE U.X.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

R.D. 1075 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. Cette distance sera portée à 35 m. pour le logement de service ou de gardiennage intégré au cadre bâti principal.

Autres voies 7 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.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et au service public.

## **ARTICLE U.X.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 proche doit être au moins égale et à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Sur la limite de zone, également limite communale, cette distance minimale est portée à 8 m.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise :

- Pour des constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des tenements contigus.
- Lorsque l'implantation des constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé) ne concerne pas les limites séparatives externes de l'opération.

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées et au service public.

## **ARTICLE U.X.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT**

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une distance inférieure à la norme définie ci-dessus peut être admise dans le cas :

- ° en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ° pour des ouvrages techniques nécessaires au service public.

## **ARTICLE U.X.9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,6.

## **ARTICLE U.X.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage ne doit pas excéder 10 m quelle que soit la façade concernée.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Une hauteur supérieure peut être admise, pour des ouvrages d'intérêt général lié à des équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE U.X 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **- RAPPEL**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« 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 ».

### **a) 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 bâti.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachèvement. Les murs en matériaux bruts doivent être enduits ou revêtus, s'il y a lieu.

- Les teintes des enduits, de menuiseries, de calepinage et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

#### b) Clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux; hauteur.

- Les parties maçonnées doivent être homogènes avec la construction principale.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, dont pas plus de 0,60 m. maçonné.

- Toutefois, des dispositions particulières peuvent être admises si la nature de l'opération l'exige.

### **ARTICLE U.X.12 - 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.

Le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, des visiteurs, du public, des fournisseurs...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

– Pour les constructions à usage industriel et artisanal:

– 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

– Pour les constructions à usage de bureaux et de services:

– 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à accueillir le personnel.

– 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsqu'il y a accueil du public.

Des adaptations peuvent être admises en raison de la petite taille et de la faible incidence de l'opération et lorsqu'il s'agit d'aménagements sans évolution notable d'établissements existants.

A l'inverse, il pourra être imposé des dispositions plus contraignantes lorsqu'elles apparaissent notoirement nécessaires: stationnement de poids lourds, fréquentation exceptionnelle, etc...

Il est recommandé de produire une étude sur la prise en compte des besoins en stationnement prévisibles pour toute opération dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE U.X.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

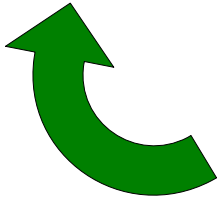
Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> en moyenne.

De plus, une plantation d'alignement en bordure de la R.D. 1075 devra être créée dans les marges de reculement. Elle sera constituée d'arbres à haute tige d'essence locale, implantée parallèlement à la voie, avec une interdistance maximale de 10 mètres.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U.X.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.



## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE I– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.1

La zone A.U.1, actuellement peu équipée, est destinée à l’extension de l’agglomération.

Sa vocation est d’accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Ces installations et constructions doivent être réalisées dans le cadre d’opérations soumises à des contraintes d’organisation de l’espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur A.U.1.c, au lieu-dit « Sous la ville », correspondant au nouveau quartier « les Prés d’Ambutrix » et qui devra comporter un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, en application de l’article L.123-1-5-16e alinéa du Code de l’Urbanisme.
- le secteur A.U.1.d, au lieu-dit « les Corrées », qui fera l’objet d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation et qui devra comporter un minimum de 30% de logements sociaux en application de l’article L.123-1-5-16e alinéa du Code de l’Urbanisme.

### SECTION 1

#### NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU.1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- Les lotissements à usage d’activité
- Les constructions à usage agricole

- Les installations classées
- Le stationnement des caravanes isolées
- Camping et caravanage
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs de loisirs
- Les carrières

## **ARTICLE AU.1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1 - L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination est autorisée à condition de rester mesurée (c'est à dire qu'elle n'excèdera pas 10% de la surface de plancher, avec un maximum de 35 m<sup>2</sup>), ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles (par construction annexe on entend des bâtiments d'une superficie de moins de 20m<sup>2</sup>, non destinées à l'habitation comme au garage). Le changement de destination doit, toutefois, être compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.

2 - En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette que le bâtiment détruit.

3 – Pour la zone AU1c, Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre de lotissements ou d'ensemble de constructions groupées à usage d'habitation, offrant une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

- Lotissements : 4 lots minimum

- Autres opérations d'ensemble : surface de plancher minimum dégagée par l'opération : 500 m<sup>2</sup>.

4 - Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants:

° Elle doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

° Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du

reliquat éventuel. En particulier elle doit respecter le principe des axes de maillages viaires indiqués au plan de zonage.

**5** - Les constructions à usage d'activités sont admises à condition :

- ° qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- ° qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- ° que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- ° que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
- ° qu'elles soient liées à une habitation,
- ° que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.

**6** - Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition :

- ° qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

**7** – Les équipements d'infrastructure à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

**8** - Pour la zone AU1d, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est à respecter.

**9** - Les secteurs AU1d et AU1c sont soumis à une servitude de mixité, en application de l'article L.123-1-5-16. Sont exigés à minima, la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux dans le secteur AU1d et de 25% dans le secteur AU1c.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.U.1 - 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Accès

Tout terrain dont l'accès n'est pas adapté à l'aménagement projeté est inconstructible.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

- Voirie

Sauf autres dispositions dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et ayant vocation à la desserte publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur, avec une chaussée d'au moins 5 mètres de large. La chaussée aura deux trottoirs et/ou un aménagement doux.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 30 mètres, 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.

Les voies doivent respecter le principe des axes de maillages viaires indiqués au plan de zonage et/ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE A.U.1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

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 les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour

l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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.

#### 2) 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 séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction à un système d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique dûment prouvée, au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

#### 4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux cablés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et d'éclairage public doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

#### 5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE A.U.1 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A.U.1 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

R.D. 1075 Habitations : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Autres constructions : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

RD 40B, pour toute construction : 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

Autres voies : 3 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.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou paysager.
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifie
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et au service public

## **ARTICLE A.U.1 - 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 la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, en cas d'implantation en limite de parcelle, la hauteur de la construction sur la limite ne peut dépasser 3,5 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale et à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées et au service public

#### **ARTICLE A.U.1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE A.U.1 - 9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE A.U.1 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6,5 m quelle que soit la façade concernée.

Toutefois, une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée, dans le cas où les volumes des constructions voisines le justifieraient, notamment dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faitage ; et aussi en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

De plus, dans la zone AU1c au lieu-dit « Sous la Ville », la cote minimale du plancher habitable le plus bas sera de 30 cm au-dessus de la côte de la route.

## ARTICLE A.U.1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

### a) Implantation et volume:

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une constructions existante.

- Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non.. Les tuiles de couleur claire (de type « méditerranéen ») sont interdites. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de véranda.

- La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 45%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de véranda.

- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit, et les lucarnes « jacobine », « capucine » et « meunière » (voir dessin en annexe du règlement). Dans le cas de la mise en œuvre de lucarne, on admettra une pente de toiture jusqu'à 55%.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison, à moins qu'elles ne soient végétalisées.

### b) Eléments de surface:

- 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 doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

### c) Clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux; hauteur.

- A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures en limite d'emprise publique doivent avoir une hauteur maximum de 1,40 m, si elles sont en partie grillagées, ou de 1,20 m si elles sont totalement maçonnées. En limite séparative la hauteur maximum est de 2 mètres.

#### **ARTICLE A.U.1 - 12 - 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions nouvelles ou les réhabilitations avec changement de destination, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par logement.

#### **ARTICLE A.U.1 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

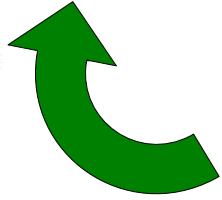
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Dans les lotissements de 4 lots ou plus, les espaces verts communs seront plantés et aménagés en aire de jeux ou espaces vert. Ils représenteront au minimum 10% de la superficie totale du lotissement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.U.1 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0.25
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
  - travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés à des équipements collectifs
  - reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre.



## **CHAPITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.11**

La zone A.U.11, actuellement peu équipée, est destinée à recevoir des aménagements et des équipements collectifs liés à des activités de sport et de loisirs.

### **SECTION 1** **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU.11-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à conditions à l'article 2 suivant.

#### **ARTICLE AU.11-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1 – Les aménagements divers, les terrains de sport et les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des activités de sports et de loisirs.
- 2 – Les équipements d'infrastructure et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition :
  - ° qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.U.11 - 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Accès

Tout terrain dont l'accès n'est pas adapté à l'aménagement projeté est inconstructible.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et ayant vocation à la desserte publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6,5 mètres de largeur, avec une chaussée d'au moins 4,5 mètres de large. La chaussée aura deux trottoirs.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 30 mètres, 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.

#### **ARTICLE A.U.11 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) Alimentation en eau :

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 les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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.

2) 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 séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou en cas d'absence de réseau, il pourra être imposés des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu

### 4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux cablés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et d'éclairage public doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

## **ARTICLE A.U.11 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A.U.11 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes : 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.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou paysager.
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifie
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et au service public.

### **ARTICLE A.U.11 - 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 proche doit être au moins égale et à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant

- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées et au service public.

### **ARTICLE A.U.11 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **ARTICLE A.U.11 - 9 - EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE A.U.11 - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 10,5 m quelle que soit la façade concernée.

### **ARTICLE A.U.11 - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

#### a) Implantation et volume:

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une constructions existante.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

#### b) Eléments de surface:

- 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 doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

#### c) Clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux; hauteur.
- A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures en limite d'emprise publique doivent avoir une hauteur maximum de 1,20 m. En limite séparative la hauteur maximum est de 2 mètres.

### **ARTICLE A.U.11 - 12 - 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.

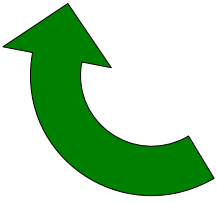
### **ARTICLE A.U.11 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.U.11 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.



## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2**

La zone AU2 est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

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

Il s'agit d'une zone pour laquelle les voies publiques et réseaux existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### **SECTION 1**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article AU2.2 du présent règlement.

#### **ARTICLE AU2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

1 – Les équipements d'infrastructure et les constructions et aménagements qui sont liées à leur réalisation, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

2 - Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition :  
° qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU2.3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pas de prescriptions particulières.

### **ARTICLE AU2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Pas de prescriptions particulières.

### **ARTICLE AU2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Pas de prescriptions particulières.

### **ARTICLE AU2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Pas de prescriptions particulières.

### **ARTICLE AU2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Pas de prescriptions particulières.

### **ARTICLE AU2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Pas de prescriptions particulières.

### **ARTICLE AU2.9 - EMPRISE AU SOL**

- Pas de prescriptions particulières.

### **ARTICLE AU2.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Pas de prescriptions particulières.

### **ARTICLE AU2.11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions autorisées, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

### **ARTICLE AU2.12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

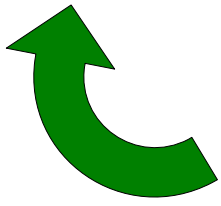
### **ARTICLE AU2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Pas de prescriptions particulières.

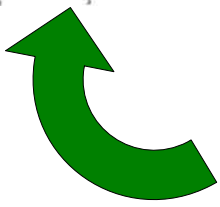
## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A. est la partie de la commune qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 – les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et implantées à proximité de l'exploitation.

2 – toute construction ou installation occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, est autorisée à condition de respecter un éloignement de 200 ml des zones d'habitat (UA-UB- UX - AU1 – AU2).

3 – les autres bâtiments agricoles (élevage non soumis aux installations classées, hangar, stockage...) sont admis à condition de respecter un éloignement de 50ml des zones d'habitat.

4 – en cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher.

5 – les piscines sont admises à condition d’être situées dans l’enceinte de l’exploitation.

6 – les équipements d’infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

7 - les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu’ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A - 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l’opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l’approche des moyens de lutte contre l’incendie.

#### **- Accès**

Tout terrain dont l’accès n’est pas adapté à l’aménagement projeté est inconstructible.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n’être autorisées que sous réserve que l’accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique. En particulier, tout nouvel accès sur la R.D. 1075 est interdit.

#### **- Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

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.

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

#### **1) Alimentation en eau :**

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 les seuls usages industriels et artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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.

## 2) 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 séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutefois, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

## 3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente. De plus, il pourra être imposé des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu.

## 4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et d'éclairage public doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

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

Lorsque la construction engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace conformément aux règlement sanitaire en vigueur.

Dans ce cas, pour être constructible le tènement doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

R.D. 1075 Habitations : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie  
Autres constructions : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Autres voies 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.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou paysager.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et au service public.

## **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 proche doit être au moins égale et à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées et au service public.

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

Pas de prescriptions particulières

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

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

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6,5 m quelle que soit la façade concernée.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage

Toutefois, une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée, dans le cas où les volumes des constructions voisines le justifieraient, notamment :

- ° dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faîtage ;
- ° dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;
- ° pour les équipements d'infrastructure
- ° pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures techniques

## **ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

### **a) Implantation et volume:**

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une constructions existante.

- Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non.. Les tuiles de couleur claire (de type « méditerranéen ») sont interdites. Cette règle ne s'applique que pour les bâtiments à usage d'habitation, mais n'est pas valable dans le cas de véranda.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, la pente des couvertures sera comprise entre 30 et 45%. Cette règle ne s'applique dans le cas de véranda. Pour les autres bâtiments, la pente minimum des couvertures sera de 15%.

- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit, et les lucarnes « jacobine », « capucine » et « meunière » (voir dessin en annexe du règlement). Dans le cas de la mise en œuvre de lucarne, on admettra une pente de toiture jusqu'à 55%. Cette règle ne s'applique que pour les bâtiments à usage d'habitation.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

b) Eléments de surface:

- 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 doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

c) Clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux; hauteur.

**ARTICLE A - 12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés, 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.

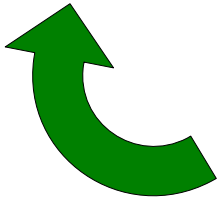
Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas défini.



## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX** **ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Il s'agit de zones naturelles ou forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou économique...

Elle comprend un secteur Na situé sous le bourg ancien, correspondant à des jardins, et dans lequel on autorisera les constructions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 6m<sup>2</sup> et la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50 m.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.

#### ARTICLE N - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - L'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles, sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone. Les constructions annexes sont des bâtiments d'une superficie de moins de 20m<sup>2</sup>, non destinées à l'habitation comme au garage.

2 - Les changements de destination, ne sont admis qu'à usage d'habitat, de bureaux ou de services.

3 – en cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher.

4 – les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

5 – les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

6 – les équipements publics (notamment aires de stationnements) et les constructions liées à leur réalisation et à leur fonctionnement sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

De plus, dans le secteur Na, sont admises :

1-Les constructions nouvelles dont l'emprise au sol ne dépasse pas 6m2.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N - 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **- Accès**

Tout terrain dont l'accès n'est pas adapté à l'aménagement projeté est inconstructible.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

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

#### **1) Alimentation en eau :**

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 les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et le réseau public.

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.

## 2) 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 séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Dans le secteur U.B.a, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

## 3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou en cas d'absence de réseau, il pourra être imposés des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu

## 4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et d'éclairage public doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans ce cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

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

Lorsque la construction engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace conformément aux règlement sanitaire en vigueur.

D'autre part, pour être constructible le tènement doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

R.D. 1075 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Autres voies 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.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- pour des motifs d'ordre architectural, urbanistique ou paysager.
- Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et au service public.

## **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 proche doit être au moins égale et à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite de parcelle, la hauteur de la construction sur la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

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

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain est de 4 m minimum

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

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

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

Pas de prescriptions particulières, sauf dans le secteur Na où la hauteur à l'égout du toit, ne pourra dépasser 3,5m.

## **ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

#### a) Implantation et volume:

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une constructions existante.

- Les matériaux de couverture devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non.. Les tuiles de couleur claire (de type « méditerranéen ») sont interdites. Cette règle ne s'applique que pour les bâtiments à usage d'habitation, mais n'est pas valable dans le cas de véranda.

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, la pente des couvertures sera comprise entre 30 et 45%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de véranda. Pour les autres bâtiments, la pente minimum des couvertures sera de 15%.

- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit, et les lucarnes « jacobine », « capucine » et « meunière » (voir dessin en annexe du règlement). Dans le cas de la mise en œuvre de lucarne, on admettra une pente de toiture jusqu'à 55%. Cette règle ne s'applique que pour les bâtiments à usage d'habitation.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

#### b) Eléments de surface:

- 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 doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

#### c) Clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux; hauteur.

### **ARTICLE N - 12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés, 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.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

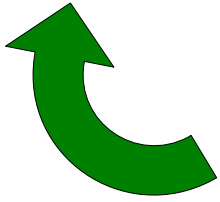
Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

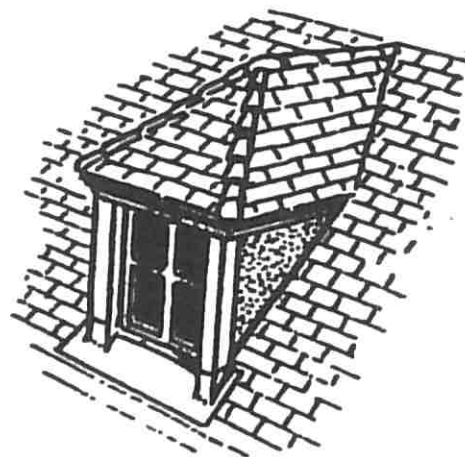
Le coefficient d'occupation du sol n'est pas défini.



## Annexe – Types de lucarnes autorisées



**lucarne à deux pans  
dite jacobine,  
ou à chevalet**



**lucarne à croupe,  
dite capucine**



**lucarne pendante, dite  
meunière, ou à foin**