

OC'TÉHA  
À Rodez :  
Carrefour de l'Agriculture  
12026 Rodez Cédex 9  
Tel: 05 65 73 65 76  
À Mende :  
10 Bd. Lucien Arnault  
48000 Mende  
Tél: 04 66 31 13 33

# P.L.U

## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SALLES CURAN



### ELABORATION

Arrêté le :

**18 octobre 2016**

Approuvé le:

Exécutoire le:

### Modifications - Révisions - Mises à jour

---

---

---

---

### VISA

Date :

Le Président,  
Jean-Pierre DRULHE

# Règlement

# 5



# Table des matières

<b>Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>4</b>
<b>Chapitre I - Zones Ua.....</b>	<b>5</b>
<b>Chapitre II - Zones Ub et secteurs Ube .....</b>	<b>11</b>
<b>Chapitre III - Zones Ut .....</b>	<b>18</b>
<b>Chapitre IV - Zones Ux .....</b>	<b>24</b>
<b>Titre II – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser .....</b>	<b>29</b>
<b>Chapitre I - Zones 1 AU .....</b>	<b>30</b>
<b>Chapitre II - Zones 1AUx .....</b>	<b>36</b>
<b>Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>41</b>
<b>Zones A : zones A et secteurs Ap .....</b>	<b>42</b>
<b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>50</b>
<b>Chapitre I - Zones Nh .....</b>	<b>51</b>
<b>Chapitre II - Zones N, Np, Nt et NI.....</b>	<b>57</b>

## **Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines**

# Chapitre I - Zones Ua

## Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions ou installations à usage industriel, ainsi que toutes les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des lieux habités, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua2 ;
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua2 ;
- L'exploitation du sol et du sous-sol.

## Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone Ua :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risques pour la sécurité des voisins, et qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti.
- Les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, bureaux et hébergement hôtelier) et/ou touristiques sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général.
- L'aménagement et la mise aux normes du bâti agricole existant sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général.
- Les démolitions devront faire l'objet d'un permis de démolir.

Pour le petit patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU, seules les reconstructions et réhabilitations sont autorisées, à condition d'être réalisées à l'identique. Toutes démolitions sont soumises à permis de démolir.

Pour le patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU, seules les reconstructions à l'identique, les réhabilitations, les extensions de l'existant, le changement de destination et les annexes sont autorisés, à condition d'être intégrés à l'environnement bâti et naturel. Toutes démolitions sont soumises à permis de démolir.

## Article Ua 3 - Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

### Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les branchements aux réseaux, canalisations et coffrets, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe ;
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

### 3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

## Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions sera réalisée en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique, ou à la limite que s'y substitue.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

### **Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction et extension devra être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de trois mètres (3m) par rapport aux limites séparatives.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

### **Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Ua 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Ua 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser douze mètres (12m).

Dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation ou d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. De même, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle desdites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur de ces dernières.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

S'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

De manière générale, tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement.

De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

### 1. Terrassements et exhaussements :

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

### 2. Architecture étrangère à la région :

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### 3. Eco-conception :

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De plus, leur implantation sera étudiée afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

### 4. Toitures :

Les toitures respecteront la forme des toitures traditionnelles. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze ; ou un matériau de teinte et de forme similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les toitures-terrasses ne peuvent être que partielles.

### 5. Façades :

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierres de pays,
- Soit enduits.

La couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant ; les couleurs vives et le blanc étant interdits.

Tout élément technique extérieur (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) doivent faire l'objet d'une bonne intégration, susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

### 6. Clôtures :

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions.

Sur rue, les clôtures devront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de l'habitation dont elle dépend.

Ailleurs, les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de l'habitation dont elle dépend.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les murs de soutènements sont non réglementés.

#### **7. Matériaux :**

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

#### **8. Constructions annexes :**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâtiment principal. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

#### **9. Détails d'architecture :**

Les éléments de façades d'architecture ancienne (les seuils en pierre, les encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, balcons en fer forgé, etc.) pourront être conservés et mis en valeur.

Concernant les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante etc..., il est conseillé de les traiter ou de les peindre harmonieusement.

#### **10. Pour le petit patrimoine identifié (fours, lavoirs, croix, etc.), au titre du L.151.19 du CU :**

Seules les reconstructions à l'identique et les réhabilitations à l'identique de l'existant sont autorisées.

#### **11. Pour le patrimoine identifié pour son caractère patrimonial bâti, au titre du L.151.19 du CU :**

Les réhabilitations, les reconstructions à l'identique, les extensions, les annexes et les changements de destination seront réalisés à l'identique de l'existant, selon une mise en œuvre et une utilisation de matériaux respectant la typologie architecturale existante du secteur ou du bâtiment concerné ; aussi bien au niveau de la toiture, des murs, des ouvertures ou des clôtures.

### **Article Ua 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Concernant les immeubles de bureaux, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

### **Article Ua 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les haies ou plantations seront de préférence mixtes et composées d'essences locales.

### **Article Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **Article Ua 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Ua 16 - Réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## Chapitre II - Zones Ub et secteurs Ube

### Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Pour les zones Ub et secteurs Ube, sont interdites :**

- Les constructions ou installations à usage industriel, ainsi que toutes les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des lieux habités, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub2 ;
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- L'exploitation du sol et du sous-sol ;

### Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Pour l'ensemble de la zone Ub (hors secteur Ub des Vernhes compris dans une UTN en cours de validité et secteurs Ube) :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risques pour la sécurité des voisins, et qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti, et sous réserves qu'elles n'entraînent pas de gêne supplémentaire à l'exploitation agricole.
- Les constructions, les extensions, les annexes, l'aménagement, le changement de destination et l'entretien des constructions ou installations existantes à usage d'activités (artisanat, commerces, bureaux et hébergement hôtelier) et/ou touristique sont autorisés, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour les habitations, l'environnement en général et pour les exploitations agricoles.
- Dans le cas des secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, les constructions et installations, définies ci-dessus (article Ub.1 et Ub.2) ne seront autorisées qu'à condition de respecter les principes établis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les démolitions devront faire l'objet d'un permis de démolir.

**Pour le secteur Ub des Vernhes compris dans une UTN en cours de validité,** seules sont admises les constructions conformément au projet d'aménagement d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) des Vernhes (*cf. OAP des Vernhes*).

**Pour les secteurs Ube,** seules sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.), et à condition d'un traitement paysager spécifique.

**Pour le petit patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU,** seules les reconstructions et réhabilitations sont autorisées, à condition d'être réalisées à l'identique. Toutes démolitions sont soumises à permis de démolir.

**Pour le patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU,** seules les reconstructions à l'identique, les réhabilitations, les extensions de l'existant, le changement de destination et les annexes sont autorisés, à condition d'être intégrés à l'environnement bâti et naturel. Toutes démolitions sont soumises à permis de démolir.

**Concernant les éléments de caractère paysager,** identifiés sur les documents graphiques, au titre du L.151.19 du CU, tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## Article Ub 3 - Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le cas des secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, les principes établis devront être respectés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

## Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

### Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les branchements aux réseaux, canalisations et coffrets, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe ;
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

### 3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

## Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions sera réalisée :

- En dehors des espaces urbanisés,
  - En retrait de quinze mètres (15m) minimum par rapport à l'axe des routes départementales.
  - En retrait de trois mètres (3m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies (existantes ou à créer).
- En espaces urbanisés :
  - Soit en alignement sur la limite d'emprise publique des voies.
  - Soit en retrait de trois mètres (3m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des voies (existantes ou à créer).

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

## Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction et extension pourra être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de trois mètres (3m) par rapport aux limites séparatives.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

## Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

## Article Ub 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**En zone Ub**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser douze mètres (12m).

**En secteurs Ube**, la hauteur des constructions est non réglementée.

Dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation ou d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. De même, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle desdites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur de ces dernières.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

S'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

De manière générale, tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement.

De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

### 1. Terrassements et exhaussements :

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

## 2. Architecture étrangère à la région :

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

## 3. Eco-conception :

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De plus, leur implantation sera étudiée afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

## 4. Toitures :

Les toitures respecteront la forme des toitures traditionnelles. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze ; ou un matériau de teinte et de forme similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Tout élément technique extérieur (antennes, paraboles, etc.) doivent faire l'objet d'une bonne intégration par une implantation susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

Concernant les annexes :

- Les toitures monopente sont autorisées.
- La pente de toiture n'est pas réglementée, elle devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.

## 5. Façades :

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierres de pays,
- Soit enduits.

La couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant ; les couleurs vives et le blanc étant interdits.

Tout élément technique extérieur (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) doivent faire l'objet d'une bonne intégration, susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

## 6. Clôtures :

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions.

Sur rue, les clôtures devront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de l'habitation dont elle dépend.

Ailleurs, les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de l'habitation dont elle dépend.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les murs de soutènements sont non réglementés.

**7. Matériaux :**

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

**8. Constructions annexes :**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâtiment principal. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

**9. Pour le petit patrimoine identifié (fours, lavoirs, croix, etc.), au titre du L.151.19 du CU :**

Seules les reconstructions à l'identique et les réhabilitations à l'identique de l'existant sont autorisées.

**10. Pour le patrimoine identifié pour son caractère patrimonial bâti, au titre du L.151.19 du CU :**

Les réhabilitations, les reconstructions à l'identique, les extensions, les annexes et les changements de destination seront réalisés à l'identique de l'existant, selon une mise en œuvre et une utilisation de matériaux respectant la typologie architecturale existante du secteur ou du bâtiment concerné ; aussi bien au niveau de la toiture, des murs, des ouvertures ou des clôtures.

**Article Ub 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Concernant les immeubles de bureaux, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

**Article Ub 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques. Les haies ou plantations seront de préférence mixtes et composées d'essences locales.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur l'unité foncière, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...).

Dans le cas des secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, les opérations devront en respecter les principes établis.

**Article Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## Article Ub 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

## Article Ub 16 - Réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## Chapitre III - Zones Ut

### Article Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Ut, sont interdites toutes nouvelles occupations et utilisations du sol :

- Sauf celles désignées à l'article Ut.2 ci-dessous ;
- Sauf la reconstruction à l'identique ;
- Sauf l'entretien, l'aménagement, l'extension et les annexes nécessaires aux bâtiments présents sur la zone.

### Article Ut 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone Ut :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risques pour la sécurité des voisins, et qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).
- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier (dont parc résidentiel de loisirs, villages de vacances, terrains de camping et caravanning, aire de camping-car, etc.), du tourisme, du sport ou des loisirs, ainsi que leurs annexes, extensions et aménagements, sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti.

### Article Ut 3 - Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### Article Ut 4 - Desserte par les réseaux

#### Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les branchements aux réseaux, canalisations et coffrets, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

#### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2 - Assainissement :

### 2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe ;
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

### 2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

## 3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

## Article Ut 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article Ut 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**En zone Ut**, l'implantation des constructions sera réalisée :

- Soit en retrait de quinze mètres (15m) minimum par rapport à l'axe des routes départementales.
- Soit en retrait de trois mètres (3m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

## Article Ut 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone Ut, toute construction et extension pourra être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de trois mètres (3m) par rapport aux limites séparatives.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

## Article Ut 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## Article Ut 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

## Article Ut 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faitage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En zone Ut, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser douze mètres (12m).

Dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation ou d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. De même, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle desdites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur de ces dernières.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

S'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## Article Ut 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

De manière générale, tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement.

De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

### **1. Terrassements et exhaussements :**

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

### **2. Eco-conception :**

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De plus, leur implantation sera étudiée afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

### **3. Toitures :**

Les toitures respecteront la forme des toitures traditionnelles. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze ; ou un matériau de teinte et de forme similaire. Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

### **4. Façades :**

Tout élément technique extérieur (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) doivent faire l'objet d'une bonne intégration, susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierres de pays
- Soit enduits.

La couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant ; les couleurs vives et le blanc étant interdits.

### **5. Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de la construction dont elle dépend.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les murs de soutènements sont non réglementés.

**6. Matériaux :**

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

**7. Constructions annexes :**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâtiment principal. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

**8. Aires extérieures et dépôts :**

Les dépôts et stockages ne pourront être installés dans les zones entravant l'écoulement des eaux.

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect visuel des espaces destinés à un dépôt de matériel ou de matériaux devra être protégé d'une dégradation trop marquante. Si cela s'avère nécessaire, un aménagement paysager de ces espaces (écran planté, haie bocagère, arbres de haute tige,...) atténuera leur impact visuel au sein de la zone elle-même.

**Article Ut 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

**Article Ut 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les haies ou plantations seront de préférence mixtes et composées d'essences locales.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur l'unité foncière, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...).

**Article Ut 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**Article Ut 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article Ut 16 - Réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## Chapitre IV - Zones Ux

### Article Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone Ux, sont interdites toutes nouvelles occupations et utilisations du sol :

- Sauf celles désignées à l'article Ux.2 ci-dessous ;
- Sauf la reconstruction à l'identique ;
- Sauf l'entretien, l'aménagement, l'extension et les annexes nécessaires aux bâtiments présents sur la zone ;
- Sauf celles à destination de commerce, de services, de bureaux, d'artisanat ou d'industrie.

### Article Ux 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone Ux :

- Les constructions et installations à destination de commerce, de bureaux, d'artisanat, de services ou d'industrie, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gênes supplémentaires à l'exploitation agricole.
- Les logements de fonction dans la mesure où :
  - Ils sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activités.
  - La surface de plancher dédiée au logement n'excède pas 50% de la surface de plancher totale du bâtiment.
  - Ils n'entraînent pas de gêne supplémentaire à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées à condition :
  - Que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risques pour la sécurité des voisins.
  - Qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti.
  - Qu'elles n'entraînent pas de gêne supplémentaire à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.), et à condition d'un traitement paysager spécifique.

### Article Ux 3 - Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## Article Ux 4 - Desserte par les réseaux

### Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les branchements aux réseaux, canalisations et coffrets, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite. L'évacuation des eaux usées des activités peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe ;
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

### 3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

## Article Ux 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone Ux, l'implantation des constructions sera réalisée :

- En retrait de dix mètres (10m) minimum par rapport à l'axe de la RD993,
- En retrait de cinq mètres (5m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites

- constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
  - Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
  - Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

## Article Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone Ux, toute construction et extension devra être implantée :

- Soit en limite séparative, sauf si la limite séparative est également une limite de zone à vocation résidentielle (zones Ub et AU).
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de six mètres (6m) par rapport aux limites séparatives.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

## Article Ux 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Ux 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

## Article Ux 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser quinze mètres (15m).

Dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation ou d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. De même, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

S'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## Article Ux 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer ou de projet faisant l'objet d'une recherche architecturale.

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

Concernant les terrassements et les exhaussements :

- L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.
- La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.
- Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

## Article Ux 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Concernant les immeubles de bureaux, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

## Article Ux 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les haies ou plantations seront mixtes et composées d'essences locales.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur l'unité foncière, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...).

L'aspect visuel des espaces destinés à un dépôt ou au stockage devra être protégé d'une dégradation trop marquante. Si cela s'avère nécessaire, un aménagement paysager de ces espaces (écran planté, haie bocagère, arbres de haute tige,...) atténuera leur impact visuel au sein de la zone elle-même.

### **Article Ux 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **Article Ux 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Ux 16 - Réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## **Titre II – Dispositions applicables aux zones A**

### **Urbaniser**

## Chapitre I - Zones 1 AU

### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur 1AU sont interdites :

- Les constructions ou installations à usage industriel, ainsi que toutes les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des lieux habités, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2 ;
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- L'exploitation du sol et du sous-sol ;

### Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En secteur 1AU, sous réserve de ne pas entraîner de gênes supplémentaires à l'exploitation agricole :

- Les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, bureaux et hébergement hôtelier) sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les constructions sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces dernières devront respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.
- L'entretien, l'aménagement, l'extension et les annexes nécessaires aux bâtiments présents sur la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées à condition que :
  - Leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risques pour la sécurité des voisins.
  - Elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti.
  - Elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

Pour le secteur 1AU des Vernhes compris dans une UTN en cours de validité, seules sont admises les constructions conformément au projet d'aménagement d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) des Vernhes (cf. OAP des Vernhes).

### Article 1AU 3 - Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Dans le cas des secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, les principes établis devront être respectés.

De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

### Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les branchements aux réseaux, canalisations et coffrets, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe ;
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

### 3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

## Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions sera réalisée :

- En dehors des espaces urbanisés,
  - En retrait de quinze mètres (15m) minimum par rapport à l'axe des routes départementales.
  - En retrait de trois mètres (3m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies (existantes ou à créer).
- En espaces urbanisés :
  - Soit en alignement sur la limite d'emprise publique des voies.

- Soit en retrait de trois mètres (3m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des voies (existantes ou à créer).

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction et extension pourra être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de trois mètres (3m) par rapport aux limites séparatives.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser douze mètres (12m).  
Sur le secteur 1AU de Saint Martin des Faux, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser neuf mètres (9m).

La hauteur du bâtiment existant pourra être conservée, y compris en cas d'extension. De même, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

De manière générale, tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement.

De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

### 1. Terrassements et exhaussements :

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

### 2. Architecture étrangère à la région :

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### 3. Eco-conception :

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De plus, leur implantation sera étudiée afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

### 4. Toitures :

Les toitures respecteront la forme des toitures traditionnelles. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze ; ou un matériau de teinte et de forme similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

### 5. Façades :

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierres de pays
- Soit enduits.

La couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant ; les couleurs vives et le blanc étant interdits.

Tout élément technique extérieur (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) doivent faire l'objet d'une bonne intégration, susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

#### **6. Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions.

Sur rue, les clôtures devront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de l'habitation dont elle dépend.

Ailleurs, les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de l'habitation dont elle dépend.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les murs de soutènements sont non réglementés.

#### **7. Matériaux :**

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

#### **8. Constructions annexes :**

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâtiment principal. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

### **Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Concernant les immeubles d'habitation et de bureaux, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

### **Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques. Les haies ou plantations seront de préférence mixtes et composées d'essences locales.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur l'unité foncière, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...).

Dans le cas des secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, les opérations d'aménagements d'ensemble devront en respecter les principes établis.

### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **Article 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 1AU 16 - Réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## Chapitre II - Zones 1AUx

### Article 1AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions ou installations, sauf :

- Celles désignées à l'article 1AUx.2, ou,
- A destination de commerce, de bureaux, de services, d'artisanat ou d'industrie,
- la reconstruction à l'identique,
- L'entretien, l'aménagement, l'extension et les annexes nécessaires aux bâtiments présents sur la zone.

### Article 1AUx 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone 1AUx :

- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.), et à condition d'un traitement paysager spécifique.
- Pour les secteurs concernés, les constructions devront respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les logements de fonction dans la mesure où
  - Ils sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activités.
  - La surface de plancher dédiée au logement n'excède pas 50% de la surface de plancher totale du bâtiment.
  - Ils n'entraînent pas de gêne supplémentaire à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées à condition que :
  - Leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risques pour la sécurité des voisins
  - Elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti.
  - Elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone

### Article 1AUx 3 - Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### Article 1AUx 4 - Desserte par les réseaux

**Principe général :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les branchements aux réseaux, canalisations et coffrets, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite. L'évacuation des eaux usées des activités est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe ;
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

### 3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

## Article 1AUx 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 1AUx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions sera réalisée :

- En retrait de quinze mètres (15m) minimum par rapport à l'axe des voies départementales.
- En retrait de cinq mètres (5m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la

mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

### **Article 1AUx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction et extension devra être implantée :

- Soit en limite séparative, sauf si la limite séparative est également une limite de zone à vocation résidentielle (zones Ub, AU).
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de six mètres (6m) par rapport aux limites séparatives.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

### **Article 1AUx 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AUx 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 70% de la superficie de l'unité foncière.

### **Article 1AUx 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser quinze mètres (15m), sauf nécessités techniques.

Dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation ou d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. De même, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

S'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## Article 1AUx 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer ou de projet faisant l'objet d'une recherche architecturale.

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

Concernant les terrassements et les exhaussements :

- L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.
- La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.
- La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.
- Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

## Article 1AUx 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Concernant les immeubles de bureaux, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

## Article 1AUx 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les haies ou plantations seront mixtes et composées d'essences locales.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur l'unité foncière, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...).

L'aspect visuel des espaces destinés à un dépôt ou au stockage devra être protégé d'une dégradation trop marquante. Si cela s'avère nécessaire, un aménagement paysager de ces espaces (écran planté, haie bocagère, arbres de haute tige,...) atténuera leur impact visuel au sein de la zone elle-même.

## **Article 1AUx 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

## **Article 1AUx 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 1AUx 16 - Réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## **Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles**

## Zones A : zones A et secteurs Ap

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**En zone A**, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :

- Celles qui sont désignées à l'article A.2 ;
- Celles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- La reconstruction à l'identique ;
- L'entretien et l'aménagement de l'existant.
- Dans la bande des 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des zones humides, toute occupation et utilisation du sol est interdite.

**En secteur Ap**, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol, sauf :

- Celles qui sont désignées à l'article A.2 ;
- L'aménagement, la mise aux normes et l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- La reconstruction à l'identique ;
- L'entretien et l'aménagement de l'existant.

### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**En zone A et secteur Ap :**

- L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous conditions :
  - D'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement.
  - De ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocity.
- Pour les bâtiments désignés conformément à l'article L.151.11.2°al. du CU, le changement de destination à usage d'habitation, à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Pour les bâtiments désignés conformément à l'article L.151.11.2°al. du CU, le changement de destination à usage d'activités (artisanat, commerces, bureaux et hébergement hôtelier), sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général, et que cela ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à la gestion de l'eau (retenue collinaire, etc.) ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).
- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB », leur modification ou leur surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Pour le petit patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU**, seules les reconstructions et réhabilitations sont autorisées, à condition d'être réalisées à l'identique. Toutes démolitions sont soumises à permis de démolir.

**Pour le patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU**, seules les reconstructions à l'identique, les réhabilitations, les extensions de l'existant, le changement de destination et les

annexes sont autorisés, à condition d'être intégrés à l'environnement bâti et naturel, et nécessaires à l'exploitation agricole (dans le cas des extensions, des changements de destination et des annexes). Toutes démolitions sont soumises à permis de démolir.

### Article A 3 - Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### Article A 4 - Desserte par les réseaux

#### Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les branchements aux réseaux, canalisations et coffrets, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

#### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant, en l'absence de réseau public d'eau potable, les bâtiments et installations pourront être alimentés à partir de sources, puits ou forages privés, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2 - Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe ;
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

##### 2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

#### 3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

## Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions sera réalisée :

- Soit en retrait de vingt-cinq mètres (25m) minimum par rapport à l'axe de la route départementale n°993.
- Soit en retrait de quinze mètres (15m) minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- Soit en retrait de cinq mètres (5m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies.

Les extensions pourront se situer en retrait minimum de 15 mètres (15m) par rapport à la RD993.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTP » (50 000 Volts) indiquées dans la liste des servitudes.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction pourra être implantée :

- Soit en limite séparative, sauf si la limite séparative est également une limite de zone à vocation résidentielle, de sport, de loisirs ou de tourisme (Ua, Ub, Ut, 1AU, 1AUx, Nh et Nt).
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de trois mètres (3m) par rapport aux limites séparatives.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTP » (50 000 Volts) indiquées dans la liste des servitudes.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article A 9 - Emprise au sol

Dans le cas d'extensions de constructions existantes :

Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) des bâtiments d'habitation (hors bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole) ne pourra pas excéder 100% de l'emprise au sol initiale (à la date d'approbation du PLU).

Dans le cas d'annexes aux constructions existantes :

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.

## Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser :

- 15 mètres pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- 12 mètres pour les autres constructions (habitation...),
- 3,80 mètres à l'égout pour les annexes à l'habitation existante.

Dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation, d'une extension ou d'un changement de destination, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. De même, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle desdites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur de ces dernières.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés. S'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

**Pour le petit patrimoine identifié (four, lavoir, etc.), au titre du L.151.19 du CU :**

Seules les reconstructions à l'identique et les réhabilitations à l'identique de l'existant sont autorisées.

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

De manière générale, tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain....) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée....) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

**Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées :**

**1. Terrassements et exhaussements :**

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

**2. Architecture étrangère à la région :**

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

**3. Eco-conception :**

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De plus, leur implantation sera étudiée afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

**4. Toitures :**

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze ; ou un matériau de teinte similaire (exemple : de type coloragri ou similaire).

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

En zone A, les serres et les tunnels sont autorisés.

**5. Façades :**

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

Tout élément technique extérieur (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) doivent faire l'objet d'une bonne intégration, susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

Les façades doivent être enduites ou revêtues de matériaux dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante. Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Seront préférés les bardages de teinte mate.

**6. Constructions annexes :**

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition, s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

**7. Clôtures (hors clôtures agricoles) :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que le bâtiment principal.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de l'habitation dont elle dépend.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les murs de soutènements sont non réglementés.

#### **8. Matériaux :**

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

#### **9. Détails d'architecture :**

Les éléments de façades d'architecture ancienne (les seuils en pierre, les encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, .balcons en fer forgé, etc.) doivent, de préférence, être conservés et mis en valeur.

Concernant les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante etc..., il est conseillé de les traiter ou de les peindre harmonieusement.

#### **10. Aires extérieures et dépôts :**

Les dépôts et stockages ne pourront être installés dans les zones entravant l'écoulement des eaux.

L'aspect visuel des espaces destinés à un dépôt ou au stockage devra être protégé d'une dégradation trop marquante. Si cela s'avère nécessaires, un aménagement paysager de ces espaces (écran planté, haie bocagère, arbres de haute tige,...) atténuera leur impact visuel au sein de la zone elle-même.

#### **11. Pour le petit patrimoine identifié (fours, lavoirs, croix, etc.), au titre du L.151.19 du CU :**

Seules les reconstructions à l'identique et les réhabilitations à l'identique de l'existant sont autorisées.

#### **12. Pour le patrimoine identifié pour son caractère patrimonial bâti, au titre du L.151.19 du CU :**

Les réhabilitations, les reconstructions à l'identique, les extensions, les annexes et les changements de destination seront réalisés à l'identique de l'existant, selon une mise en œuvre et une utilisation de matériaux respectant la typologie architecturale existante du secteur ou du bâtiment concerné ; aussi bien au niveau de la toiture, des murs, des ouvertures ou des clôtures.

#### **Pour les autres constructions (ex : maison d'habitation, etc.) :**

##### **1. Terrassements et exhaussements :**

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

##### **2. Architecture étrangère à la région :**

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

##### **3. Eco-conception :**

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De plus, leur implantation sera étudiée afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

#### **4. Toitures :**

Les toitures respecteront la forme des toitures traditionnelles. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze ; ou un matériau de teinte et de forme similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

#### **5. Façades :**

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

Tout élément technique extérieur (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) doivent faire l'objet d'une bonne intégration, susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, etc.), les murs appareillés en pierres de pays pourront être remis en valeur.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierres de pays
- Soit enduits.

La couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant ; les couleurs vives et le blanc étant interdits.

#### **6. Constructions annexes :**

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

#### **7. Clôtures (hors clôtures agricoles) :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que le bâtiment principal.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de l'habitation dont elle dépend.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les murs de soutènements sont non réglementés.

#### **8. Matériaux :**

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

#### **9. Détails d'architecture :**

Les éléments de façades d'architecture ancienne (les seuils en pierre, les encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, balcons en fer forgé, etc.) doivent, de préférence, être conservés et mis en valeur.

Concernant les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante etc...., il est conseillé de les traiter ou de les peindre harmonieusement.

**10. Pour le petit patrimoine identifié (fours, lavoirs, croix, etc.), au titre du L.151.19 du CU :**

Seules les reconstructions à l'identique et les réhabilitations à l'identique de l'existant sont autorisées.

**11. Pour le patrimoine identifié pour son caractère patrimonial bâti, au titre du L.151.19 du CU :**

Les réhabilitations, les reconstructions à l'identique, les extensions, les annexes et les changements de destination seront réalisées à l'identique de l'existant, selon une mise en œuvre et une utilisation de matériaux respectant la typologie architecturale existante du secteur ou du bâtiment concernés ; aussi bien au niveau de la toiture, des murs, des ouvertures ou des clôtures.

**Article A 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Concernant les immeubles d'habitation, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

**Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les haies ou plantations seront mixtes et composées d'essences locales.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur l'unité foncière, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...).

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, seront plantés des écrans végétaux.

**Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article A 16 - Réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## **Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles**

## Chapitre I - Zones Nh

### Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :

- Celles qui sont désignées à l'article N.2 ;
- La reconstruction à l'identique ;
- L'entretien et l'aménagement de l'existant.

### Article Nh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone Nh :

- Les nouvelles constructions et installations, la réhabilitation, le changement de destination et les extensions des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexes à condition que cela n'entraîne pas de gêne supplémentaire pour l'exploitation agricole.
- Les constructions, les extensions, l'aménagement, le changement de destination et l'entretien des constructions ou installations existantes à usage d'activités (artisanat, commerces, bureaux et hébergement hôtelier) sont autorisés, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général, et qu'ils n'entraînent pas de gêne supplémentaire pour l'exploitation agricole.
- L'aménagement, la mise aux normes et l'extension du bâti existant à destination d'exploitation agricole ; sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'aménagements routiers.

### Article Nh 3 - Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

## Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

### Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les branchements aux réseaux, canalisations et coffrets, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant, en l'absence de réseau public d'eau potable, les bâtiments et installations pourront être alimentés à partir de sources, puits ou forages privés, conformément à la réglementation en vigueur.

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe ;
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

### 3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

## Article Nh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions sera réalisée :

- Soit en retrait de quinze mètres (15m) minimum par rapport à l'axe des routes départementales ;
- Soit en retrait de trois mètres (3m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites

- constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
  - Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
  - Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

## Article Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction et extension pourra être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de trois mètres (3m) par rapport aux limites séparatives.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

## Article Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Nh 9 - Emprise au sol

Dans le cadre de nouvelles constructions :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes :

Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives (y compris les annexes, hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder 100% de l'emprise au sol initiale (à la date d'approbation du PLU).

Dans le cas d'annexes aux constructions existantes :

L'emprise au sol des annexes sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.

## Article Nh 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtiage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres.

Dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation ou d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. De même, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle desdites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur de ces dernières.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

S'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

De manière générale, tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement.

De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

### 1. Terrassements et exhaussements :

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

### 2. Architecture étrangère à la région :

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### 3. Eco-conception :

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De plus, leur implantation sera étudiée afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

### 4. Toitures :

Les toitures respecteront la forme des toitures traditionnelles. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Le matériau de couverture des bâtiments d'habitation sera l'ardoise, la lauze ; ou un matériau de teinte et de forme similaire.

Le matériau de couverture des bâtiments d'activités et agricoles sera l'ardoise, la lauze ; ou un matériau de teinte similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

### **5. Façades :**

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierres de pays
- Soit enduits.

La couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant ; les couleurs vives et le blanc étant interdits.

Tout élément technique extérieur (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) doivent faire l'objet d'une bonne intégration, susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

### **6. Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de l'habitation dont elle dépend.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage bâti. Ils doivent être conservés et restaurés.

### **7. Matériaux :**

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

### **8. Détails d'architecture :**

Les éléments de façades d'architecture ancienne (les seuils en pierre, les encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, balcons en fer forgé, etc.) pourront être conservés et mis en valeur.

Concernant les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante etc..., il est conseillé de les traiter ou de les peindre harmonieusement.

## **Article Nh 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Concernant les immeubles d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

## **Article Nh 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les haies ou plantations seront de préférence mixtes et composées d'essences locales.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur l'unité foncière, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus. Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...).

#### **Article Nh 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

#### **Article Nh 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article Nh 16 - Réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## Chapitre II - Zones N, Np, Nt et NI

### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**En zone N, hors zones Nt, Np et NI**, sont interdites toutes nouvelles occupations et utilisations du sol :

- Sauf celles désignées à l'article N.2 ;
- Sauf celle nécessaire à la gestion ou à l'exploitation de la forêt, de la faune et de la flore ;
- Sauf les aménagements paysagers permettant la découverte et la valorisation du territoire naturel, ainsi que les petits bâtiments nécessaires à leur fonctionnement (WC, abris, panneau d'information.....) ;
- Sauf la reconstruction à l'identique ;
- Sauf l'entretien et l'aménagement de l'existant.

**En zone Nt hors bande des 100m**, sont interdites toutes nouvelles occupations et utilisations du sol :

- Sauf celles désignées à l'article N.2 ;
- Sauf la reconstruction à l'identique ;
- Sauf l'entretien, l'aménagement, l'extension et les annexes nécessaires aux bâtiments présents sur la zone.

**En zones NI et Nt, dans la bande des 100m et dans l'emprise du lac de Pareloup**, toutes constructions ou installations sont interdites, ainsi que la reconstruction à l'identique, à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2.

**En zone Np**, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :

- Celles qui sont désignées à l'article N.2 ;
- La reconstruction à l'identique ;
- L'entretien et l'aménagement de l'existant.

**En zone Np, dans la bande des 100m**, toutes constructions ou installations sont interdites, ainsi que la reconstruction à l'identique, à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2.

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**En zone N :**

- L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous conditions :
  - D'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement.
  - De ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocity.
- Pour les bâtiments désignés conformément à l'article L.151.11.2°al. du CU, le changement de destination à usage d'habitation, à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Pour les bâtiments désignés conformément à l'article L.151.11.2°al. du CU, le changement de destination à usage d'activités (artisanat, commerces, bureaux et hébergement hôtelier), sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général, et que cela ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB », leur modification ou leur surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**En zones N et Nt, hors zones NI et Np :**

- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.), ou liés à la gestion de l'eau (retenues collinaires, travaux hydrauliques...).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En zone Nt, hors bande des 100m :**

- Les constructions et installations à destination du sport, du tourisme ou des loisirs, ainsi que leurs annexes, extensions et aménagements, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti. Sont exclues toutes formes d'hébergement hôtelier.

**En zones NI et Nt, dans la bande des 100m et dans l'emprise du lac de Pareloup :**

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations maritimes utilisant les énergies renouvelables ; à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En zone Np :**

- Les aménagements légers peuvent être implantés dans les espaces terrestres et lacustres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux naturels nécessaires au maintien des équilibres biologiques ; lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
- Pour les bâtiments désignés conformément à l'article L.151.11.2° Al du CU, le changement de destination à usage d'accueil touristique, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général, et que cela ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

**En zones NI, Np et Nt**, la reconstruction d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est interdite, sauf si cette destruction résulte d'un sinistre avéré sur un bâtiment régulièrement autorisé.

**Pour le petit patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU**, seules les reconstructions et réhabilitations sont autorisées, à condition d'être réalisées à l'identique. Toutes démolitions sont soumises à permis de démolir.

**Pour le patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU**, seules les reconstructions à l'identique, les réhabilitations, les extensions de l'existant, le changement de destination et les annexes sont autorisés, à condition d'être intégrés à l'environnement bâti et naturel et que cela n'entraîne pas de gêne supplémentaire pour l'exploitation agricole. Toutes démolitions sont soumises à permis de démolir.

### Article N 3 - Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les branchements aux réseaux, canalisations et coffrets, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant, en l'absence de réseau public d'eau potable, les bâtiments et installations pourront être alimentés à partir de sources, puits ou forages privés, conformément à la réglementation en vigueur.

### 2 - Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe ;
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

### 3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

## Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zones N, Np et NI, l'implantation des constructions sera réalisée :

- Soit en retrait de vingt-cinq mètres (25m) minimum par rapport à l'axe de la route départementale n°993.
- Soit en retrait de quinze mètres (15m) minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- Soit en retrait de cinq mètres (5m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies.

En zone Nt, l'implantation des constructions sera réalisée :

- Soit en retrait de quinze mètres (15m) minimum par rapport à l'axe des routes départementales.
- Soit en retrait de trois mètres (3m) minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies.

**Pour tous les secteurs :**

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTP » (50 000 Volts) indiquées dans la liste des servitudes.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**En zones N, Np et NI, hors zone Nt,** toute construction pourra être implantée :

- Soit en limite séparative, sauf si la limite séparative est également une limite de zone à vocation résidentielle, de sport, de loisirs ou de tourisme (Ua, Ub, Ut, 1AU, Nh et Nt).
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de trois mètres (3m) par rapport aux limites séparatives.

**En zone Nt,** toute construction et extension pourra être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de trois mètres (3m) par rapport aux limites séparatives.

D'autres implantations pourront être admises :

- Dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTP » (50 000 Volts) indiquées dans la liste des servitudes.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article N 9 - Emprise au sol

### En zone N :

#### Dans le cas d'extensions de constructions existantes :

Au total, l'emprise au sol de la ou des extensions successives des bâtiments d'habitation (hors aménagements de type piscines, terrasses, etc.) ne pourra pas excéder 100% de l'emprise au sol initiale (à la date d'approbation du PLU).

#### Dans le cas d'annexes aux constructions existantes :

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet.

**En zone Nt**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

**Pour les zones NI et Np**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

## Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**En zones N, Np, Nt et NI**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser neuf mètres (9m). La hauteur des annexes à l'habitation existante ne devra pas dépasser 3,80 m à l'égout.

Dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation ou d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. De même, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle desdites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur de ces dernières.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

S'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

De manière générale, tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain....) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée....) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

**1. Terrassements et exhaussements :**

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

**2. Architecture étrangère à la région :**

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

**3. Eco-conception :**

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

De plus, leur implantation sera étudiée afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

**4. Toitures :**

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze ; ou un matériau de teinte similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

**5. Façades :**

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

Tout élément technique extérieur (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) doivent faire l'objet d'une bonne intégration, susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

**Pour toutes les constructions :**

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, etc.), les murs appareillés en pierres de pays pourront être remis en valeur.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- Soit appareillés en pierres de pays,
- Soit enduits.

La couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant ; les couleurs vives et le blanc étant interdits.

**Pour les constructions à destination de gestion et d'exploitation forestière :**

Tout bâtiment de plus de 30m doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Les façades doivent être enduites ou revêtues de matériaux dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante. Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Seront préférés les bardages de teinte mate.

**6. Constructions annexes :**

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

**7. Clôtures :**

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que le bâtiment principal.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton dominant de la construction dont elle dépend.

Dans le cas de clôtures (hors clôtures agricoles) principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

#### **8. Matériaux :**

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

#### **9. Détails d'architecture :**

Les éléments de façades d'architecture ancienne (les seuils en pierre, les encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, balcons en fer forgé, etc.) pourront être conservés et mis en valeur.

Concernant les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante etc..., il est conseillé de les traiter ou de les peindre harmonieusement.

#### **10. Aires extérieures et dépôts :**

Les dépôts et stockages ne pourront être installés dans les zones entravant l'écoulement des eaux.

L'aspect visuel des espaces destinés à un dépôt ou au stockage devra être protégé d'une dégradation trop marquante. Si cela s'avère nécessaire, un aménagement paysager de ces espaces (écran planté, haie bocagère, arbres de haute tige,...) atténuera leur impact visuel au sein de la zone elle-même.

#### **11. Pour le petit patrimoine identifié (fours, lavoirs, croix, etc.), au titre du L.151.19 du CU :**

Seules les reconstructions à l'identique et les réhabilitations à l'identique de l'existant sont autorisées.

#### **12. Pour le patrimoine identifié pour son caractère patrimonial bâti, au titre du L.151.19 du CU :**

Les réhabilitations, les reconstructions à l'identique, les extensions, les annexes et les changements de destination seront réalisés à l'identique de l'existant, selon une mise en œuvre et une utilisation de matériaux respectant la typologie architecturale existante du secteur ou du bâtiment concerné ; aussi bien au niveau de la toiture, des murs, des ouvertures ou des clôtures.

### **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Concernant les immeubles d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

### **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les haies ou plantations seront mixtes et composées d'essences locales.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur l'unité foncière, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus. Il est recommandé de

limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...).

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur à compromettre le caractère des lieux avoisinants, seront plantés des écrans végétaux.

Les Espaces Boisés Classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article N 16 - Réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.