



# PLUI

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU NAUCELLOIS

**Pièce commune à la modification de droit commun n°2  
et aux révisions allégées n°1, 2 et 3**



### ELABORATION P.L.U.I.

**Approuvé le :**

02/12/2015

### Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 26 septembre 2017

Modification simplifiée n°2 approuvée le 05 février 2019

Modification de droit commun n°1 approuvée le 11 octobre 2022

Modification de droit commun n°2 approuvée le 16 septembre 2025

Modification de droit commun n°3 approuvée le 16 septembre 2025

Révision allégée n°1 approuvée le 16 septembre 2025

Révision allégée n°2 approuvée le 16 septembre 2025

Révision allégée n°3 approuvée le 16 septembre 2025

### VISA

Date :

La Présidente,  
CLEMENT Karine

**Règlement écrit**

**4.1**



## SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>9</b>
Zone UA .....	11
Zone UB .....	17
ZONE UH .....	25
Zone UT .....	33
Zone UX .....	39
Zone 1AU .....	47
ZONE AUh .....	55
Zone 1AUX .....	63
Zone A .....	71
Zone N .....	81
<b>ANNEXES .....</b>	<b>91</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>101</b>



# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Naucellois.

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Naucellois.

Il fixe les conditions d'utilisation et d'occupation des sols, sous réserve des dispositions s'appliquant nonobstant ce règlement, dont

- Les articles du Code de l'urbanisme comprenant les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, les dispositions relatives à l'aménagement et la protection de la montagne.
- Les servitudes d'utilité publique telles qu'annexées au présent PLUi.
- Les articles du Code du Patrimoine relatifs aux fouilles, aux découvertes fortuites et aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les règlements de lotissements, où lorsque les règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLU, les règles les plus contraignantes s'appliquent
- Les législations encadrant la réalisation de projets d'aménagements ou de constructions, notamment la loi n°93-24 sur la protection et la mise en valeur des paysages et la loi n°92-3 sur l'eau.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

### **Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.**

#### - **Zone UA**

Centre urbain ancien, Cette zone correspond aux centres urbains anciens. Cette zone dense est constituée de bâtis anciens implantés à l'alignement ou avec des reculs faibles vis-à-vis de la voie ou l'emprise publique.

#### - **Zone UB**

Elle correspond aux quartiers jouxtant les zones UA, on y retrouve en grande partie des logements, principalement du pavillonnaire et un peu de collectif. Le bâti est essentiellement implanté en retrait de

l'alignement, des possibilités de densification sont possibles. Certains espaces de la zone UB sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation. Elle comprend un secteur :

-un secteur UBe lié aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **Zone UH**

Ces zones correspondent aux espaces bâtis des principaux hameaux. L'urbanisation devra se faire dans le respect de l'existant tout en évitant de prolonger le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies.

- **Zone UT**

Ces zones équipées correspondent à des installations liées au tourisme.

- **Zone UX**

Cette zone correspond à une zone économique dans laquelle seuls sont autorisés les commerces, l'artisanat, les services, les bureaux. Les logements autres que ceux de fonctions sont interdits. La zone comprend un secteur UXa, lié au bâtiment d'une coopérative agricole.

- **Zone 1AU**

Zone, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

- **Zone AUh**

Zone, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de hameaux. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

- **Zone 1AUX**

Zone à vocation économique, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

- **Zone A**

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A.

- **Zone N**

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise.

Elle comprend différents secteurs :

-un secteur Na lié à un site d'habitat alternatif

-un secteur Nc : secteur naturel pouvant accueillir des caravanes ou d'autres installations liées à l'habitat permanent des gens du voyage

-un secteur NC1 : il correspond aux zones naturelles dans lesquelles sont autorisées la construction d'habitation, l'extension des constructions existantes, les changements de destination, la réhabilitation et la construction d'annexes.

-un secteur Ne permettant l'installation d'éoliennes

-un secteur Nx permettant l'installation d'une aire de service touristique et économique

**AUTRES ELEMENTS**

Des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques.

Des ELEMENTS DU PAYSAGE, OU DES ENSEMBLES BATIS, à préserver en l'état au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (alignements d'arbres, zones humides, parcs et ensembles bâtis).

Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

Des ESPACES ET SECTEURS contribuant aux continuités écologiques.

#### **ARTICLE 4 - ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

- Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux
- Article 5 : la superficie minimale des terrains (non réglementé)
- Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : l'emprise au sol des constructions
- Article 10 : la hauteur des constructions
- Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : le stationnement
- Article 13 : les espaces libres et les plantations
- Article 14 : le coefficient d'occupation des sols (non réglementé)
- Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### **ARTICLE 5 – REMARQUES PARTICULIERES**

##### **5.1. ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (selon les dispositions prévues par le code de l'Urbanisme).

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

##### **5.2. OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

##### **5.3. RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

#### 5.4. L'UTILISATION DE MATERIAUX RENOUVELABLES OU DE MATERIAUX OU PROCEDES DE CONSTRUCTION PERMETTANT D'EVITER L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE (ARTICLES L. 111-16 à L. 111-18-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément aux dispositions de l'article L. 111.16, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Conformément aux dispositions de l'article L. 111.17, « les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

Conformément aux dispositions de l'article L. 111-18 du, « Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

#### 5.6. ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES ET IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE AU TITRE DES ARTICLES L.151.19 ET L.151.23 DU CODE DE L'URBANISME

La communauté de communes comprend plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique. Ces éléments sont délimités et reportés sur le document graphique de zonage. Il s'agit soit d'ensembles bâtis, soit de petits patrimoines, soit de patrimoine naturel (parcs, alignements d'arbres, arbres isolés, zones humides). Tous les éléments bâtis de caractère, ainsi identifiés doivent être préservés selon leurs caractéristiques architecturales initiales ou restaurés à l'identique, aucune extension du bâti n'est autorisée dans ce cas. Tous les éléments non bâtis de caractère doivent être préservés en l'état, seuls les travaux d'entretien sont autorisés, aucune construction n'est autorisée dans ces espaces.

Le traitement des haies identifiées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci. La traversée des haies par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à la haie soit modérée et justifiée par le projet. En cas de haies existantes et / ou de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilités d'accès ou de carrefour. En cas d'impossibilité de préservation des haies, toute suppression devra être compensée :

- Pour les haies de type 1, une haie d'au moins 3 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 2, une haie d'au moins 2 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 3, une haie équivalente au moins au linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.

5.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE CADRE D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE OU D'UN PERMIS GROUPE.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation des constructions s'appliquent en limites extérieures (par rapport à l'alignement et aux limites séparatives) de l'assiette foncière de l'opération.

## TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES



## Zone UA

### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage agricole

Les terrains de camping et caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances.

Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...)

Les parcs d'attractions, pistes de karting

Les garages collectifs de caravanes

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les caravanes ou habitations légères de loisirs habitées.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les activités d'artisanat, de bureaux, de commerces et de services sont autorisées sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, que ce soit en matière de salubrité, sécurité publique ou de nuisances sonores.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés

- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Les entrepôts sous réserve d'être liés à des entreprises existantes à la date d'approbation du présent PLUI.

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

#### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Il est préconisé de prévoir l'aménagement d'un dégagement afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif en évitant tout empiètement sur l'emprise publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de grouper les accès à partir de la voie publique si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

## **2. Voirie**

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les voies traversantes seront favorisées et la continuité avec les secteurs avoisinants sera recherchée par une voirie, un cheminement piéton, un espace vert.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage doit être maintenue.

La desserte ne doit 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.

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

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

### **3. Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

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

Néant

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- soit en retrait avec un minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Toute construction doit être implantée, en tout point :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur une limite séparative
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- soit à la même distance des limites séparatives que les constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : UA et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

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

Non réglementé

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

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 15 mètres.

Pour les constructions autres que l'habitation, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

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

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La zone UA est entièrement couverte par un périmètre de protection relatif à la présence de bâtiments classés placés sous la responsabilité de l'Architecte des Bâtiments de France. Aussi, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Tout projet de bâtiments à caractère ou d'intérêt public peut présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, aux changements de destination ou d'affectation, et aux extensions, lorsque ces changements produisent le besoin de places de stationnement supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des

places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

Lorsque le projet ne peut pas satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits phytosanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale - Annexe 1 au présent règlement).

### Traitement des espaces de stationnement

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de traitement paysager pour diminuer leur l'impact visuel et créer de l'ombrage.

A ce titre, il s'agira d'aménager les aires de stationnement sous les formes suivantes (possibilités non exhaustives) :

- Créer des mails plantés ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages,
- Mettre en place des abris, pergolas...
- fractionner les grandes aires de stationnement par des séquences végétales :
- insérer des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings,
- Casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking :
  - par l'emploi de revêtements drainants (de type concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
  - ou par l'utilisation de dalles engazonnées.

Dans tous les cas, il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### Distances de plantation par rapport au voisinage

(Cf. annexes 2 et 3 au présent règlement)

**ARTICLE UA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

**ARTICLE UA.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UA.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## Zone UB

### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage industriel.
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les extensions de plus de 20% d'emprise au sol des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUI.
- Les terrains de camping et caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances.
- Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...)
- Les parcs d'attractions, pistes de karting
- Les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Dans le secteur UBe, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les caravanes ou habitations légères de loisirs habitées.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions détaillées aux alinéas ci-après et en l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans les espaces soumis à orientation d'aménagement et de programmation, l'urbanisation est autorisée soit sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première ne compromette pas la réalisation des suivantes ; soit au fur et à mesure de l'extension des réseaux.

Les activités d'artisanat, de bureaux, de commerces et de services sont autorisées sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, que ce soit en matière de salubrité, sécurité publique ou de nuisances sonores.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions annexes et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

## 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Il est préconisé de prévoir l'aménagement d'un dégagement afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif en évitant tout empiétement sur l'emprise publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de grouper les accès à partir de la voie publique si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

## 2. Voirie

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les voies traversantes seront favorisées et la continuité avec les secteurs avoisinants sera recherchée par une voirie, un cheminement piéton, un espace vert...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

La desserte ne doit 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.

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

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur devra être mis en place. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

#### 2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

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

Néant

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- soit en retrait avec un minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue
- soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions et installations doivent s'implanter :

- en retrait minimum de 15m par rapport à l'axe des routes départementales
- en retrait minimum de 25m par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement
- en retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de la 2x2 voies et de 75m par rapport à l'axe de la RN88 (avant son déclassement), pour toutes les constructions et installations, sauf celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ; aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ; et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Toute construction doit être implantée, en tout point :

- soit sur une limite séparative (ou à la marge de recul portée sur le document graphique de zonage),

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- soit à la même distance des limites séparatives que les constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : UA et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

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

Non réglementé

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas dans le secteur UBe.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 15 mètres.

Pour les constructions autres que l'habitation, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

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

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

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

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Certains projets de bâtiments à caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer, pourront faire l'objet de dérogation aux règles de cet article.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### Façades :

#### ➤ Aspect général

Un positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, sera recherché. Les baies vitrées sont autorisées.

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

#### ➤ Matériaux

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Le choix de la couleur sera fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Dans le cas de constructions autres que l'habitation (artisanat, commerce, service, etc.), sauf dans le cas d'une enseigne nationale, les couleurs criardes et le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

### Toitures

L'ardoise ou la lauze seront privilégiées comme matériau de couverture. D'autres matériaux seront autorisés dans la mesure où ils respectent la couleur des matériaux traditionnels.

En cas d'extension, les matériaux du bâtiment existant pourront être conservés.

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

### Orientation du bâti

Privilégier un faîtage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

## Clôtures<sup>1</sup>

### **Le long des voies et des espaces publics**

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles peuvent comprendre un mur bahut :

- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 0.6m, s'il est rehaussé d'un grillage, ou barrière, etc. ;
- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 1.20 m sans grillage.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

### **Pour les clôtures séparatives,**

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme). La hauteur maximale autorisée est de 2m.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

**Dans le secteur UBe**, seules les dispositions de l'article R.111-21 suivantes s'appliquent : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, aux changements de destination ou d'affectation, et aux extensions, lorsque ces changements produisent le besoin de places de stationnement supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

Lorsque le projet ne peut pas satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Les espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'élément du paysage à préserver en l'état, doivent être entretenus ou restaurés.

---

<sup>1</sup> Il est rappelé que l'édification des clôtures n'est pas obligatoire.

Le traitement des haies identifiées au titre du L151-23 du CU dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci. La traversée des haies par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à la haie soit modérée et justifiée par le projet. En cas de haies existantes et / ou de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilitées d'accès ou de carrefour. En cas d'impossibilité de préservation des haies, toute suppression devra être compensée :

- Pour les haies de type 1, une haie d'au moins 3 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 2, une haie d'au moins 2 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 3, une haie équivalente au moins au linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.

De façon globale, les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits phytosanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale - Annexe 1 au présent règlement).

### Traitement des espaces de stationnement

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de traitement paysager pour diminuer leur l'impact visuel et créer de l'ombrage.

A ce titre, il s'agira d'aménager les aires de stationnement sous les formes suivantes (possibilités non exhaustives) :

- Créer des mails plantés ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages,
- Mettre en place des abris, pergolas...
- fractionner les grandes aires de stationnement par des séquences végétales :
- insérer des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings,
- Casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking :
  - par l'emploi de revêtements drainants (de type concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
  - ou par l'utilisation de dalles engazonnées.

Dans tous les cas, il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**Distances de plantation par rapport au voisinage**  
(Cf. annexes 2 et 3 au présent règlement)

**ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

**ARTICLE UB.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UB.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## ZONE UH

### **ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

Les constructions à usage industriel.  
Les nouvelles constructions à usage agricole,  
Les extensions de plus de 20% d'emprise au sol des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUI.  
Les terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances.  
Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...)  
Les parcs d'attractions, pistes de karting  
Les garages collectifs de caravanes  
L'ouverture et l'exploitation de carrières,  
Les caravanes ou habitations légères de loisirs habitées.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions détaillées aux alinéas ci-après et en l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans les espaces soumis à orientation d'aménagement et de programmation, l'urbanisation est autorisée soit sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première ne compromette pas la réalisation des suivantes ; soit au fur et à mesure de l'extension des réseaux.

Les activités d'artisanat, de bureaux, de commerces et de services sont autorisées sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, que ce soit en matière de salubrité, sécurité publique ou de nuisances sonores.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère,
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions annexes et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Il est préconisé de prévoir l'aménagement d'un dégagement afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif en évitant tout empiètement sur l'emprise publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de grouper les accès à partir de la voie publique si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

### **2. Voirie**

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les voies traversantes seront favorisées et la continuité avec les secteurs avoisinants sera recherchée par une voirie, un cheminement piéton, un espace vert...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

La desserte ne doit 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.

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

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut un dispositif d'assainissement autonome selon les normes en vigueur devra être mis en place. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

## 2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.  
Le maintien de la perméabilité des emprises non bâtie sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

## 3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques motivées, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

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

Néant

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- soit en retrait avec un minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions et installations doivent s'implanter :

- en retrait minimum de 15m par rapport à l'axe des routes départementales
- en retrait minimum de 25m par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement
- en retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de la 2x2 voies et de 75m par rapport à l'axe de la RN88 (avant son déclassement), pour toutes les constructions et installations, sauf celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ; aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ; et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Toute construction doit être implantée, en tout point :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur une limite séparative
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- soit à la même distance des limites séparatives que les constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : UA et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UH.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 15 mètres.

Pour les constructions autres que l'habitation, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

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

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

La hauteur est non réglementée pour les cas ci-après :

- Pour les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

### **Façades :**

#### ➤ **Aspect général**

Un positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, sera recherché. Les baies vitrées sont autorisées.

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

#### ➤ **Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Le choix de la couleur sera fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Dans le cas de constructions autres que l'habitation (artisanat, commerce, service, etc.), sauf dans le cas d'une enseigne nationale, les couleurs criardes et le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

### **Toitures :**

L'ardoise ou la lauze seront privilégiés comme matériau de couverture. D'autres matériaux sont autorisés dans la mesure où ils respectent la couleur des matériaux traditionnels.

L'utilisation de matériaux de toiture de forme ondulée est interdite.

En cas d'extension, les matériaux du bâtiment existant pourront être conservés.

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

### **Orientation du bâti**

Privilégier un faîtage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

### **Clôtures**

#### **Le long des voies et des espaces publics**

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles peuvent comprendre un mur bahut :

- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 0.6m, s'il est rehaussé d'un grillage, ou barrière, etc. ;
- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 1.20 m sans grillage.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

#### **Pour les clôtures séparatives,**

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme). La hauteur maximale autorisée est de 2m.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

## **ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, ~~et~~ aux changements de destination ou d'affectation, et aux extensions, lorsque ces changements produisent le besoin de places de stationnement supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

Lorsque le projet ne peut pas satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Les éléments paysagers et les plantations existants seront protégés, mis en valeur et complétés par de nouvelles essences indigènes et résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'élément du paysage à préserver en l'état, doivent être entretenus ou restaurés.

Le traitement des haies identifiées au titre du L151-23 du CU dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci. La traversée des haies par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à la haie soit modérée et justifiée par le projet. En cas de haies existantes et / ou de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilitées d'accès ou de carrefour. En cas d'impossibilité de préservation des haies, toute suppression devra être compensée :

- Pour les haies de type 1, une haie d'au moins 3 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 2, une haie d'au moins 2 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 3, une haie équivalente au moins au linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement (cf les différents éléments en annexe du présent règlement).

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits sanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale - Annexe 1 au présent règlement).

#### **Distances de plantation par rapport au voisinage**

(Cf. annexes 2 et 3 au présent règlement).

### **ARTICLE UH.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

### **ARTICLE UH.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UH.16- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## Zone UT

### **ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles destinées à :

- L'entretien, l'aménagement, l'extension et les annexes liées aux bâtiments présents sur la zone
- un usage de sports, loisirs ou de culture, et lié à une activité touristique
- un usage d'hébergement touristique,
- un usage de logements de fonction liés à la surveillance et la sécurité des activités, et les installations et travaux divers qui leur sont liés.
- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général
- Les équipements publics

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Le changement de destination des bâtiments présents sur la zone est autorisé sous condition d'être lié à une fonction autorisée sur la zone

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

#### **1. Accès**

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de grouper les accès à partir de la voie publique si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

#### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

La continuité des voies, délimitées sur le document graphique de zonage, doit être maintenue.

La desserte ne doit 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.

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

### 1. Eau potable :

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

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### 2.2. Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâtie sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

### 3. Autres réseaux :

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

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

Néant

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

Toute construction nouvelle, extension, annexe et installation doit être implantée :

- Soit en retrait minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- Soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Toute construction doit être implantée, en tout point :

- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- soit à la même distance des limites séparatives que les constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Non réglementé

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

L'emprise au sol maximale est fixée à 30%.

## **ARTICLE UT.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale et paysagère de la zone.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

## **ARTICLE UT.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions admises dans la zone.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

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

La traversée des haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à la haie soit modérée et justifiée par le projet. En cas de haies existantes et / ou de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilités d'accès ou de carrefour. En cas d'impossibilité de préservation des haies, toute suppression devra être compensée :

- Pour les haies de type 1, une haie d'au moins 3 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 2, une haie d'au moins 2 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 3, une haie équivalente au moins au linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.

De façon globale, les éléments paysagers et les plantations existants seront protégés, mis en valeur et complétés par de nouvelles essences indigènes et résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les essences végétales inappropriées au site (prunus, conifères, thuyas...) seront proscrites.

Les haies utiliseront de préférence des essences champêtres : troène, sorbier des oiseleurs, bouleau, érable, frêne, noisetier... (Cf. « Palette végétale » en Annexe 1 au présent règlement).

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux pourra être imposée.

## **ARTICLE UT.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **ARTICLE UT.15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UT.16- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## Zone UX

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

Sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles destinées à un usage d'activités commerciales (dont l'hôtellerie et la restauration), de bureaux et services, artisanales et industrielles ainsi que les installations qui leur sont liés ; ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur Uxa, sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles destinées au bon fonctionnement des coopératives agricoles.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les constructions à usage d'habitation à la double condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante et sous réserve de ne pas excéder 50% de la surface de plancher et 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère

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

#### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de grouper les accès à partir de la voie publique si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

## **2. Voirie**

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les voies traversantes seront favorisées et la continuité avec les secteurs avoisinants sera recherchée par une voirie, un cheminement piéton, un espace vert...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

La desserte ne doit 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.

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

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés, avec un débit maximum de fuite de compatible avec la nature du sol ou la capacité du réseau existant lorsque celui-ci est insuffisant et déterminé par des analyses techniques... L'évacuation se fera ainsi par le biais de noues en pied de talus et en périphérie de parcelle pour recueillir les eaux de toiture et de parking ;

Un ouvrage à débit différé au point le plus bas de la parcelle draine l'eau vers les noues publiques.

### **3. Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

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

Néant

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

Toute construction nouvelle, extension, annexe et installation doit être implantée, conformément aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans tous les cas,

- Soit selon un recul minimal de :
  - 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales structurantes et de desserte interne ;
  - 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales autres que l'ancienne RN 88 après la procédure administrative de déclassement.
  - 35 mètres par rapport à l'axe de l'ancienne RN 88 après la procédure administrative de déclassement.
  - 100 m par rapport à l'axe de la 2x2 voies et 75m par rapport à l'axe de la RN88 (avant son déclassement), pour toutes les constructions et installations,
    - sauf celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ; aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ; et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes;
    - sauf pour la zone Ux de Tauriac de Naucelle pour laquelle le recul minimal par rapport à l'axe de la 2x2 voies est porté à 75m.
- Soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Toute construction doit être implantée, en tout point :

- soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Cependant, la construction en limite séparative est interdite s'il s'agit d'une limite de zone,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres
- soit à la même distance des limites séparatives que les constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Non réglementé

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

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

## **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 15 mètres sauf s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

La hauteur est non réglementée pour les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

### **Dispositions générales**

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades pourront être admises dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte environnemental.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

### **Toitures :**

Il pourra être rapporté un bandeau de type acrotère, ceinturant le bâtiment et harmonieusement proportionné par rapport à l'ensemble du projet.

Le matériau de couverture devra être cohérent avec l'image d'une zone d'activités, il pourra être de type traditionnel ou de type bacs nervurés laqués de nature identique au matériau de façade. D'autres types de matériaux peuvent être utilisés : zinc, cuivre...

Les plaques PVC translucides ne sont autorisées que de manière partielle.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine peuvent être conservés.

#### **Murs :**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

La couleur devra être sobre (mate, claire) et s'inspirer du ton des constructions locales ou voisines ; les couleurs criardes et le blanc étant interdits. L'utilisation de matériaux brillants de type tôle galvanisée est interdite.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall..., etc. feront partie intégrante de la composition générale.

Les ouvertures telles que baies vitrées ou fenêtres, les portes ou portes de services seront disposées en façade de façon harmonieuse. Elles devront être traitées d'une seule couleur, non saturée et non vive.

Les barreaudages devront être les plus simples possibles ; sont interdits les garde-corps façonnés ou galbés et tous détails d'architecture ne servant pas à renforcer l'image de la zone d'activités.

#### **Enseignes :**

Les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées. Les dimensions, positionnement et choix de couleurs seront étudiées afin de servir l'image de l'entreprise tout en recherchant une harmonie sur l'ensemble de la zone...

Une recherche d'intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures sera privilégiée.

Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment, posée ou peinte en couverture ne sera autorisée.

#### **Clôtures :**

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- les murs bahut sont autorisés

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

#### **Dispositions particulières aux entreposages en plein air**

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

#### **Orientation du bâti :**

Une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies de desserte est privilégiée de manière à avoir un ensemble ordonné, structuré et cohérent.

L'orientation du bâti se fera également en tenant compte de la topographie des terrains afin de limiter les terrassements, tout en recherchant une exposition Sud/Sud-Est ou Sud/Sud-Ouest dans la mesure du possible, afin de capter et d'optimiser au mieux le rayonnement solaire et d'économiser les sources d'énergie.

## ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions, lorsque ces changements produisent le besoin de places de stationnement supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès). Pour la zone Ux de Tauriac de Naucelle, les aires de stationnement doivent être implantées à l'arrière des bâtiments et invisibles depuis la 2 x 2 voies.

## ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupés.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

### Traitement paysager des limites séparatives

Les clôtures grillagées sont doublées de haies bocagères et de haies champêtres composées d'essences locales et cela conformément à la palette végétale annexée au présent règlement. Les haies mono-spécifiques de thuyas, conifères, sapinettes, éléagnus, lauriers palme..., sont proscrites.

### Traitement paysager des limites séparatives et perpendiculaires aux voies de desserte

Prévoir la plantation d'arbres de haute tige de type chênes pédonculés, chênes rouvres, frênes communs... et d'arbustes d'essences locales de faible et moyen développement conformément à la Palette végétale annexée au présent règlement local d'urbanisme.

### Traitement paysager de l'espace « tampon » entre la 2x2 voies et la zone d'activités

Leur largeur sera compatible aux Orientations d'aménagement et de programmation

- Traitement paysager des noues :
  - le fond des noues sera planté avec les essences préconisées dans la Palette végétale annexée au présent règlement.

Les espaces boisés seront composés de feuillus à dominante de chênes pédonculés, chênes rouvres et de châtaigniers.

Prévoir une bande végétalisée d'au moins 5 m de largeur sur parties privatives, à l'arrière (ou dans le prolongement) de ce recul.

**Pour les limites privatives** longeant les voies de desserte, il sera impératif de prévoir une bande végétalisée d'1,50m à 2 m de largeur conformément au profil type de voirie annexé au présent Règlement (plantations et entretien à la charge du maître d'ouvrage ou de l'association des co-lotis) pour s'assurer d'une continuité dans l'aménagement paysager et de l'entretien des végétaux.

### Traitement paysager des aires de stationnement

Afin d'atténuer l'impact visuel lié aux surfaces de stationnement, il s'agira de :

- casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking :
  - par l'emploi de revêtements drainants (de type concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
  - ou par l'utilisation de dalles engazonnées (existe pour le stationnement PL),
- Dissimuler les aires de stationnement, ou, au contraire, les utiliser comme éléments structurants en :
  - fractionnant les grandes aires de stationnement par des séquences végétales : structuration des espaces en plusieurs masses de plusieurs importances,
  - insérant des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings
  - Rythmant le stationnement par des îlots verts, mails plantés...

Le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires devra être prévu en sus, planté de haies.

#### **ARTICLE UX.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

#### **ARTICLE UX.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UX.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.



## Zone 1AU

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage industriel.  
Les nouvelles constructions à usage agricole,  
Les terrains de camping et caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances.  
Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...)  
Les parcs d'attractions, pistes de karting  
Les garages collectifs de caravanes  
L'ouverture et l'exploitation de carrières,  
Les caravanes ou habitations légères de loisirs habitées.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions détaillées aux alinéas ci-après et en l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

L'urbanisation, qui doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, est autorisée soit sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première ne compromette pas la réalisation des suivantes ; soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les activités d'artisanat, de bureaux, de commerces et de services sont autorisées sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, que ce soit en matière de salubrité, sécurité publique ou de nuisances sonores.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les constructions secondaires et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de grouper les accès à partir de la voie publique si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Il est préconisé de prévoir l'aménagement d'un dégagement afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif en évitant tout empiètement sur l'emprise publique.

## **2. Voirie**

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les voies traversantes seront favorisées et la continuité avec les secteurs avoisinants sera recherchée par une voirie, un cheminement piéton, un espace vert...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, doit être maintenue.

La desserte ne doit 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.

## **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur devra être mis en place. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâtie sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

### **3. Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- soit en retrait avec un minimum de 3 m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Hors espaces urbanisés, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Le long des routes départementales, en retrait avec un minimum de 15m par rapport à l'axe de la voie. Ce retrait minimum est fixé à 25 mètres par rapport à l'axe de l'ancienne RN88 après la procédure administrative de déclassement.
- Selon un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de la 2x2 voies et de 75m par rapport à l'axe de la RN88 (avant son déclassement), pour toutes les constructions et installations,
  - sauf celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ; aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ; et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
  - sauf pour la zone 1AU de Tauriac de Naucelle pour laquelle le recul minimal par rapport à l'axe est porté à 60m.

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation l'indiquent l'implantation des constructions doit être conforme dans tous les cas aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

### **ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Toute construction doit être implantée, en tout point :

- soit en limite séparative
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- soit à la même distance des limites séparatives que les constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : UA et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

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

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 15 mètres.

Pour les constructions autres que l'habitation, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

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

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

La hauteur est non réglementée pour les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

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

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Certains projets de bâtiments à caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer, pourront faire l'objet de dérogation aux règles de cet article.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### Façades :

#### ➤ Aspect général

Un positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, sera recherché. Les baies vitrées sont autorisées.

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

#### ➤ Matériaux

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Le choix de la couleur sera fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Dans le cas de constructions autres que l'habitation (artisanat, commerce, service, etc.), sauf dans le cas d'une enseigne nationale, les couleurs criardes et le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

### **Toitures**

L'ardoise ou la lauze seront privilégiés comme matériau de couverture. D'autres matériaux seront autorisés dans la mesure où ils respectent la couleur des matériaux traditionnels.

L'utilisation de matériaux de toiture de forme ondulée est interdite.

En cas d'extension, les matériaux du bâtiment existant pourront être conservés.

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

### **Orientation du bâti**

Privilégier un faîtaage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

### **Clôtures<sup>2</sup>**

#### **Le long des voies et des espaces publics**

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles peuvent comprendre un mur bahut :

- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 0.6m, s'il est rehaussé d'un grillage, ou barrière, etc. ;
- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 1.20 m sans grillage.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

#### **Pour les clôtures séparatives,**

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme). La hauteur maximale autorisée est de 2m.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, aux changements de destination ou d'affectation, et aux extensions, lorsque ces changements produisent le besoin de places de stationnement supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

Lorsque le projet ne peut pas satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

---

<sup>2</sup> Il est rappelé que l'édification des clôtures n'est pas obligatoire.

## ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone, à savoir la prédominance des jardins et des espaces verts. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.  
Les parcs de maisons de maître seront conservés.

Dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots et adaptés aux caractéristiques du lotissement pourront être exigés. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'élément du paysage à préserver en l'état, doivent être entretenus ou restaurés.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits sanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale - Annexe 1 au présent règlement).

### Traitement des espaces de stationnement

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de traitement paysager pour diminuer leur l'impact visuel et créer de l'ombrage.

A ce titre, il s'agira d'aménager les aires de stationnement sous les formes suivantes (possibilités non exhaustives) :

- Créer des mails plantés ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages,
- Mettre en place des abris, pergolas...
- fractionner les grandes aires de stationnement par des séquences végétales :
- insérer des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings,
- Casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking :
  - par l'emploi de revêtements drainants (de type concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
  - ou par l'utilisation de dalles engazonnées.

Dans tous les cas, il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**Distances de plantation par rapport au voisinage**

(Cf. annexes 2 et 3 au présent règlement).

Dans tous les cas, les espaces plantés et/ou traités en espaces verts doivent être conformes aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**ARTICLE 1AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

**ARTICLE 1AU.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

## ZONE AUh

### **ARTICLE AUh.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

Les constructions à usage industriel.  
Les nouvelles constructions à usage agricole,  
Les terrains de camping et caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances.  
Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...)  
Les parcs d'attractions, pistes de karting  
Les garages collectifs de caravanes  
L'ouverture et l'exploitation de carrières,  
Les caravanes ou habitations légères de loisirs habitées.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions détaillées aux alinéas ci-après et en l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans les espaces soumis à orientation d'aménagement et de programmation, l'urbanisation est autorisée soit sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première ne compromette pas la réalisation des suivantes ; soit au fur et à mesure de l'extension des réseaux.

Les activités d'artisanat, de bureaux, de commerces et de services sont autorisées sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage, que ce soit en matière de salubrité, sécurité publique ou de nuisances sonores.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.

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

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

#### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.  
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Il est préconisé de prévoir l'aménagement d'un dégagement afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif en évitant tout empiètement sur l'emprise publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de grouper les accès à partir de la voie publique si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de

réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

## **2. Voirie**

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

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les voies traversantes seront favorisées et la continuité avec les secteurs avoisinants sera recherchée par une voirie, un cheminement piéton, un espace vert...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, doit être maintenue.

La desserte ne doit 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.

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

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut un dispositif d'assainissement autonome selon les normes en vigueur devra être mis en place. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

### **3. Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques motivées, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

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

Néant

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées:

- soit à l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- soit en retrait avec un minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation l'indiquent l'implantation des constructions doit être conforme dans tous les cas aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le long des routes départementales, et hors espaces urbanisés, toutes les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 15m par rapport à l'axe de la voie.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent sur l'assiette foncière de chaque opération d'ensemble.

Toute construction doit être implantée, en tout point :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur une limite séparative
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- soit à la même distance des limites séparatives que les constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : UA et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

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

Non réglementé

## **ARTICLE AUh.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 15 mètres. Pour les constructions autres que l'habitation, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

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

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

La hauteur est non réglementée pour les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUh.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

## **Façades :**

### ➤ **Aspect général**

Un positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, sera recherché. Les baies vitrées sont autorisées.

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

### ➤ **Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Le choix de la couleur sera fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Dans le cas de constructions autres que l'habitation (artisanat, commerce, service, etc.), sauf dans le cas d'une enseigne nationale, les couleurs criardes et le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

## **Toitures :**

L'ardoise ou la lauze seront privilégiés comme matériau de couverture. D'autres matériaux sont autorisés dans la mesure où ils respectent la couleur des matériaux traditionnels.

L'utilisation de matériaux de toiture de forme ondulée est interdite.

En cas d'extension, les matériaux du bâtiment existant pourront être conservés.

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

## **Orientation du bâti**

Privilégier un faîtage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

## **Clôtures**

### **Le long des voies et des espaces publics**

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles peuvent comprendre un mur bahut :

- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 0.6m, s'il est rehaussé d'un grillage, ou barrière, etc. ;
- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 1.20 m sans grillage.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

**Pour les clôtures séparatives,**

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme). La hauteur maximale autorisée est de 2m.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

**ARTICLE AUh.12 - STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, aux changements de destination ou d'affectation, et aux extensions, lorsque ces changements produisent le besoin de places de stationnement supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

Lorsque le projet ne peut pas satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

**ARTICLE AUh.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments paysagers et les plantations existants seront protégés, mis en valeur et complétés par de nouvelles essences indigènes et résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement (cf les différents éléments en annexe du présent règlement).

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits sanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale - Annexe 1 au présent règlement).

**Distances de plantation par rapport au voisinage**

(Cf. annexes 2 et 3 au présent règlement).

Dans tous les cas, les espaces plantés et/ou traités en espaces verts doivent être conformes aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**ARTICLE AUh.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

**ARTICLE AUh.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE AUh.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.



## Zone 1AUX

### **ARTICLE 1AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles destinées à un usage d'activités commerciales (dont l'hôtellerie et la restauration), de bureaux et services, artisanales et industrielles ainsi que les installations qui leur sont liés, ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans les conditions détaillées aux alinéas ci-après et en l'absence de périmètre de protection autour de bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

L'urbanisation, qui doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, est autorisée soit sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première ne compromette pas la réalisation des suivantes ; soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les constructions à usage d'habitation à la double condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante et sous réserve de ne pas excéder 50% de la surface de plancher et 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère

### **ARTICLE 1AUX.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de grouper les accès à partir de la voie publique si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

## **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les voies traversantes seront favorisées et la continuité avec les secteurs avoisinants sera recherchée par une voirie, un cheminement piéton, un espace vert...

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

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

La desserte ne doit 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.

## **ARTICLE 1AUX.4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés, avec un débit maximum de fuite compatible avec la nature du sol ou la capacité du réseau existant lorsque celui-ci est insuffisant et déterminé par des analyses techniques. L'évacuation se fera ainsi par le biais de noues en pied de talus et en périphérie de parcelle pour recueillir les eaux de toiture et de parking ;

Un ouvrage à débit différé au point le plus bas de la parcelle draine l'eau vers les noues publiques.

### **3. Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AUX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

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

Toute construction nouvelle (y compris les constructions annexes) doit être implantée, conformément aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans tous les cas,

- Soit selon un recul minimal de :
  - 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales structurantes et de desserte interne ;
  - 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales autres que l'ancienne RN 88. après la procédure administrative de déclassement.
  - 35 mètres par rapport à l'axe de l'ancienne RN 88 après la procédure administrative de déclassement.
  - 75m par rapport à l'axe de la 2x2 voies et par rapport à l'axe de la RN88 (avant son déclassement), pour toutes les constructions et installations, sauf celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ; aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ; et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes;
- Soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

## **ARTICLE 1AUX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée, en tout point :

- soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Cependant, la construction en limite séparative est interdite s'il s'agit d'une limite de zone,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres
- soit à la même distance des limites séparatives que les constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans

la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUX.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

## **ARTICLE 1AUX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 15 mètres sauf s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure auquel cas, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

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

La hauteur est non réglementée pour les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades pourront être admises dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte environnemental.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

### **Toitures :**

Il pourra être rapporté un bandeau de type acrotère, ceinturant le bâtiment et harmonieusement proportionné par rapport à l'ensemble du projet.

Le matériau de couverture devra être cohérent avec l'image d'une zone d'activités, il pourra être de type traditionnel ou de type bacs nervurés laqués de nature identique au matériau de façade. D'autres types de matériaux peuvent être utilisés : zinc, cuivre...

Les plaques PVC translucides ne sont autorisées que de manière partielle.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine peuvent être conservés.

#### **Murs :**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

La couleur devra être sobre (mate, claire) et s'inspirée du ton des constructions locales ou voisines ; les couleurs criardes et le blanc étant interdits. L'utilisation de matériaux brillants de type tôle galvanisée est interdite.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall...etc. feront partie intégrante de la composition générale.

Les ouvertures, telles que baies vitrées ou fenêtres, les portes ou portes de services seront disposées en façade de façon harmonieuse. Elles devront être traitées d'une seule couleur, non saturée et non vive.

Les barreaudages devront être les plus simples possibles ; sont interdits les garde-corps façonnés ou galbés et tous détails d'architecture ne servant pas à renforcer l'image de la zone d'activités.

#### **Enseignes :**

Les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées. Les dimensions, positionnement et choix de couleurs seront étudiées afin de servir l'image de l'entreprise tout en recherchant une harmonie sur l'ensemble de la zone...

Une recherche d'intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures sera privilégiée.

Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment, posée ou peinte en couverture ne sera autorisée.

#### **Clôtures :**

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- les murs bahut sont autorisés

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

#### **Dispositions particulières aux entreposages en plein air**

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

#### **Orientation du bâti :**

Une implantation du bâti parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies de desserte est privilégiée de manière à avoir un ensemble ordonnancé, structuré et cohérent.

L'orientation du bâti se fera également en tenant compte de la topographie des terrains afin de limiter les terrassements, tout en recherchant une exposition Sud/Sud-Est ou Sud/Sud-Ouest dans la mesure du possible, afin de capter et d'optimiser au mieux le rayonnement solaire et d'économiser les sources d'énergie.

## ARTICLE 1AUX.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, changements de destination, changements d'affectation et extensions, lorsque ces changements produisent le besoin de places de stationnement supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès). Dans tous les cas, les aires de stationnement doivent être implantées à l'arrière des bâtiments et invisibles depuis la 2 x 2 voies.

Pour avoir un ensemble ordonné et cohérent, les aires de stationnement seront structurées de manière à être parallèles ou perpendiculaires soit aux voies de desserte, soit aux bâtiments, soit aux limites séparatives.

## ARTICLE 1AUX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupés. Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes. Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

### Traitement paysager des limites séparatives

Les clôtures grillagées sont doublées de haies bocagères et de haies champêtres composées d'essences locales et cela conformément à la palette végétale annexée au présent règlement. Les haies mono-spécifiques de thuyas, conifères, sapinettes, éléagnus, lauriers palme..., sont proscrites.

### Traitement paysager des limites séparatives et perpendiculaires aux voies de desserte

Prévoir la plantation d'arbres de haute tige de type chênes pédonculés, chênes rouvres, frênes communs... et d'arbustes d'essences locales de faible et moyen développement conformément à la Palette végétale annexée au présent règlement local d'urbanisme.

### Traitement paysager de l'espace « tampon » entre la 2x2 voies et la zone d'activités

Leur largeur sera compatible aux Orientations d'aménagement et de programmation

- Traitement paysager des noues :
  - le fond des noues sera planté avec les essences préconisées dans la Palette végétale annexée au présent règlement.

Les espaces boisés seront composés de feuillus à dominante de chênes pédonculés, chênes rouvres et de châtaigniers.

Prévoir une bande végétalisée d'au moins 5 m de largeur sur parties privatives, à l'arrière (ou dans le prolongement) de ce recul.

**Pour les limites privatives** longeant les voies de desserte, il sera impératif de prévoir une bande végétalisée d'1,50m à 2 m de largeur conformément au profil type de voirie annexé au présent Règlement (plantations et entretien à la charge du maître d'ouvrage ou de l'association des co-lotis) pour s'assurer d'une continuité dans l'aménagement paysager et de l'entretien des végétaux.

### **Traitement paysager des aires de stationnement**

Afin d'atténuer l'impact visuel lié aux surfaces de stationnement, il s'agira de :

- casser les grandes surfaces imperméabilisées de parking :
  - par l'emploi de revêtements drainants (de type concassé, stabilisé traité ou encore enrobé drainant) favorisant l'infiltration des eaux pluviales,
  - ou par l'utilisation de dalles engazonnées (existe pour le stationnement PL),
- Dissimuler les aires de stationnement, ou, au contraire, les utiliser comme éléments structurants en :
  - fractionnant les grandes aires de stationnement par des séquences végétales : structuration des espaces en plusieurs masses de plusieurs importances,
  - insérant des bandes végétales au sein des étendues d'enrobé des parkings
  - Rythmant le stationnement par des îlots verts, mails plantés...

Le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires devra être prévu en sus, planté de haies.

Dans tous les cas, les espaces plantés et/ou traités en espaces verts doivent être conformes aux dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE 1AUX.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

### **ARTICLE 1AUX.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUX.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.



## Zone A

### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, toutes les constructions sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de la 2x2 voies.

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol dans les espaces présentant un intérêt patrimonial et/ou paysager et délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de la 2x2 voies
- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A.2 ci-après.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

- Les équipements d'infrastructures d'intérêt général sont autorisés à condition que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risque pour la sécurité des voisins, et qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti
- Les constructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraînés le sinistre et que toute dangerosité du site ait disparue
- Les affouillements et exhaussements dans la mesure où ils sont liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires à la réalisation d'infrastructures routières ;
- Les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le document graphique de zonage au titre du L.151.11 du CU, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitat, de commerces et de services, d'hôtellerie, d'activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et/ou environnementale du site, et à condition que soit conservé « l'esprit architectural » des constructions. Dans le cas de changement de destination à usage d'habitat, ils peuvent également faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les mêmes conditions que les bâtiments d'habitations existants, telles que précisées ci-après ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination), sont autorisées sous réserve :
  - De conserver « l'esprit architectural » des constructions ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole;

- De ne pas augmenter de plus de 100 % l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors terrasses non closes et piscines) ;
- De ne pas augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors terrasses non closes et piscines) ;
- De ne pas augmenter de plus de 30 % l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de 100 m<sup>2</sup> et plus, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses, hors terrasses non closes et piscines)).

L'extension sera calculée à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du présent PLUi pour les bâtiments d'habitation existants ou à partir de la date du changement de destination (pour les bâtiments d'habitation créés par changement de destination après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination), sont autorisées dans les conditions suivantes :
- une implantation à proximité du bâti existant sur l'unité foncière, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement.
  - de ne pas compromettre l'activité agricole,
  - sous réserve d'une emprise au sol restant proportionnellement réduite par rapport à la construction principale.

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

### **1. Accès**

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage, doit être maintenue.

La desserte ne doit 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.

## ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable :

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

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### 2.2. Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le maintien de la perméabilité des emprises non bâtie sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

### 3. Autres réseaux :

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les nouvelles constructions doivent s'implanter:

- en retrait par rapport aux voies publiques avec un recul minimum de :
  - 3m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies communales et chemins ruraux ou à la limite qui s'y substitue
  - 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.
  - 35 m par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
  - 25 m par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement, pour les autres constructions
  - 100 m par rapport à l'axe de la 2x2 voies et de 75m par rapport à l'axe de la RN88 (avant son déclassement), pour toutes les constructions et installations, sauf celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public ; aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie

nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ; et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les constructions peuvent s'implanter, en tout point :

- soit en limite séparative. Cependant, la construction en limite séparative est interdite s'il s'agit d'une limite de zone,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres
- soit à la même distance des limites séparatives que les constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : UA et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

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

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 totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres, celle-ci est ramenée à 3m à l'égout du toit pour les annexes aux habitations.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

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

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

La reconstruction à l'identique est autorisée.

La hauteur est non réglementée pour les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

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

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

À l'intérieur de cette zone, on doit considérer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, suivant trois catégories d'ouvrages :

- 1) les bâtiments agricoles
- 2) les bâtiments à usage d'habitation

### **1) les bâtiments agricoles**

Les bâtiments d'activités chercheront à s'adapter aux courbes du terrain naturel sans modification importante des pentes (Cf. § *Intégration paysagère des bâtiments agricoles* ci-après). Ils s'intégreront dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

Les bâtiments de type tunnels ou serres nécessaires à l'activité agricole sont autorisés.

#### **Toitures :**

Les matériaux utilisés respecteront la couleur des matériaux traditionnels.  
Le fibro-ciment de teinte naturelle est autorisé.

L'utilisation de deux matériaux différents sur une même toiture est interdite. Les toitures mono-pentes sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m<sup>2</sup>.

Dans le cas de toitures à deux pans, les règles de proportion devront être les suivantes :  
Soit  $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$  ; soit  $\frac{2}{3} - \frac{1}{3}$  ; soit compris entre  $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$  et  $\frac{2}{3} - \frac{1}{3}$ . En cas de contraintes techniques ou de topographie du terrain ne permettant pas de respecter ces proportions, il sera admis des proportions différentes. En cas d'extension d'un bâtiment existant, la pente et les matériaux de la toiture pourra être conservée pourront être conservés.

#### **Façades :**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des constructions voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région. Les couleurs criardes et le blanc ne pourront être autorisés

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

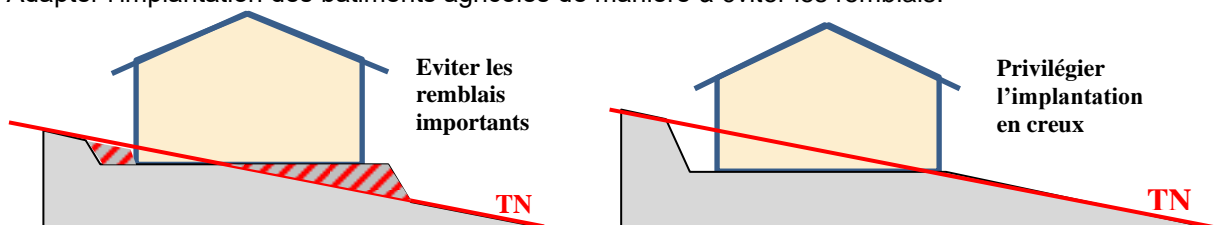
#### **Intégration paysagère des bâtiments agricoles**

Il est préconisé de planter des haies vives et des arbres aux abords des bâtiments agricoles et des unités de méthanisation afin de favoriser leur insertion paysagère. L'apport de végétation à proximité des bâtiments d'élevage garantira en outre une meilleure protection face aux intempéries.

Il ne s'agira pas forcément de masquer totalement le bâtiment mais bien d'assurer la transition entre ce dernier et le paysage rural.

Les essences végétales seront puisées dans la palette végétale locale (Cf. liste annexée au présent règlement).

Adapter l'implantation des bâtiments agricoles de manière à éviter les remblais.



## **2) Les bâtiments à usage d'habitation**

#### **Façades :**

##### ➤ **Aspect général**

Un positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, sera recherché. Les baies vitrées sont autorisées.

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

##### ➤ **Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Le choix de la couleur sera fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Dans le cas de constructions autres que l'habitation (artisanat, commerce, service, etc.), sauf dans le cas d'une enseigne nationale, les couleurs criardes et le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

#### **Toitures :**

L'ardoise ou la lauze seront privilégiés comme matériau de couverture. D'autres matériaux sont autorisés dans la mesure où ils respectent la couleur des matériaux traditionnels. L'utilisation de matériaux de toiture de forme ondulée est interdite.

En cas d'extension, les matériaux du bâtiment existant pourront être conservés.

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

#### **Orientation du bâti**

Privilégier un faîtage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

#### **Clôtures**

##### **Le long des voies et des espaces publics**

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles peuvent comprendre un mur bahut :

- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 0.6m, s'il est rehaussé d'un grillage, ou barrière, etc. ;
- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 1.20 m sans grillage.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

##### **Pour les clôtures séparatives,**

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme). La hauteur maximale autorisée est de 2m.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, aux changements de destination ou d'affectation, et aux extensions, lorsque ces changements produisent le besoin de places de stationnement supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

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

Les espaces boisés classés à conservés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'éléments du paysage à préserver en l'état au titre du code de l'urbanisme, doivent être entretenus ou restaurés.

Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

La traversée des haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à la haie soit modérée et justifiée par le projet. En cas de haies existantes et / ou de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilitées d'accès ou de carrefour. En cas d'impossibilité de préservation des haies, toute suppression devra être compensée :

- Pour les haies de type 1, une haie d'au moins 3 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 2, une haie d'au moins 2 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 3, une haie équivalente au moins au linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.

De façon globale, les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés ; les arbres isolés ou les alignements le long des voiries et des ruisseaux doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

Les végétaux aquatiques, roselières, prairies humides existantes (saules, aulnes, bourdaine, peupliers blancs...) devront être protégées et complétées.

Les essences végétales inappropriées au site (prunus, conifères, thuyas...) seront proscrites. Les haies utiliseront de préférence des essences champêtres : troène, sorbier des oiseleurs, bouleau, érable, frêne, noisetier...

#### **Distances de plantation par rapport au voisinage**

(Cf. annexes 2 et 3 au présent règlement).

### **ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

### **ARTICLE A.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## Zone N

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

#### **Pour tous les secteurs :**

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, toutes les constructions sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de la 2x2 voies.

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol dans les espaces présentant un intérêt patrimonial et/ou paysager et délimités sur le document graphique de zonage au titre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme sont interdites.

#### **Dans le secteur N :**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de la 2x2 voies
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article N.2 ci-après.

#### **Dans le secteur NC1, tout est interdit à l'exception :**

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des nouvelles constructions d'habitation, ainsi que leurs extensions, annexes et installations
- des extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements d'affectation pourront être pour de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, d'activité de bureau et des activités liés aux loisirs et au tourisme.
- des annexes des constructions existantes.

#### **Dans le secteur Na, tout est interdit à l'exception :**

- des extensions des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUI,
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, dans la limite de 1 résidence démontable maximum pour 1000m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur Nc, tout est interdit à l'exception :**

- Des caravanes et de toutes autres installations liées à l'habitat permanent des gens du voyage.

#### **Dans le secteur Ne, tout est interdit à l'exception :**

- Des installations destinées aux projets d'énergie renouvelable liée à l'éolien.

#### **Dans le secteur Nx, tout est interdit à l'exception :**

- Des installations destinées à une aire de service touristique et économique.

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

-Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

-Les constructions nouvelles ou changement de destination liées à des activités forestières sous conditions qu'elles participent à l'entretien et à la valorisation de la forêt sans entraîner des aménagements incompatibles avec la qualité des milieux environnants ;

-Au sein des secteurs NC1, les changements de destination à usage d'habitat, de commerces et de services, d'hôtellerie, d'activités artisanales et d'entrepôts, ne sont autorisés que sous réserve que le projet :

- ne crée pas de gêne supplémentaire pour l'activité agricole,
- soit desservi en eau, voirie et électricité,
- ne porte pas atteinte à l'environnement,
- que le bâtiment soit reconnu « de caractère »,

Dans le cas de changement de destination à usage d'habitat, ils peuvent également faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les mêmes conditions que les bâtiments d'habitations existants, telles que précisées ci-après.

- En secteur N, les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le document graphique de zonage au titre du L.151.11 du CU, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitat, de commerces et de services, d'hôtellerie, d'activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère et/ou environnementale du site, et à condition que soit conservé «l'esprit architectural» des constructions. Dans le cas de changement de destination à usage d'habitat, ils peuvent également faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les mêmes conditions que les bâtiments d'habitations existants, telles que précisées ci-après.

-Les aires de stationnement dans la mesure où elles se révèlent nécessaires à une activité autorisée sur la zone et où le nombre de place de parking n'excèdent pas 20 unités.

-Les aires de jeux et de loisirs dans la mesure où elles participent à une valorisation et une découverte du territoire et s'intègrent harmonieusement dans l'environnement

-Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés à une occupation et utilisation des sols autorisées et sous réserve de ne pas excéder 200m<sup>2</sup>.

-Les reconstructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques nécessaires aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre et que toute dangerosité du site ait disparue

### Dans les secteurs N et NC1

- L'extension des bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination), sont autorisées sous réserve :
  - De conserver « l'esprit architectural » des constructions ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole;
  - De ne pas augmenter de plus de 100 % l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors terrasses non closes et piscines) ;
  - De ne pas augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors terrasses non closes et piscines) ;
  - De ne pas augmenter de plus de 30 % l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de 100 m<sup>2</sup> et plus, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses, hors terrasses non closes et piscines)).

L'extension sera calculée à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du présent PLUi pour les bâtiments d'habitation existants ou à partir de la date du changement de destination (pour les bâtiments d'habitation créés par changement de destination après l'approbation de la modification n°1 du PLUi).

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination), sont autorisées dans les conditions suivantes :
  - une implantation à proximité du bâti existant sur l'unité foncière, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de par leur fonctionnement.
  - de ne pas compromettre l'activité agricole,
  - sous réserve d'une emprise au sol restant proportionnellement réduite par rapport à la construction principale.

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

### **1. Accès**

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage, doit être maintenue.

La desserte ne doit 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.

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

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâtie sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

### **3. Electricité :**

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les nouvelles constructions doivent s'implanter:

- en retrait par rapport aux voies publiques avec un recul minimum de :
  - 3m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies communales et chemins ruraux ou à la limite qui s'y substitue,
  - 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.
  - 35 m par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
  - 25 m par rapport à l'axe de l'ancienne RN88, après la procédure administrative de déclassement, pour les autres constructions
  - 100m par rapport à l'axe de la 2x2 voies et de 75 m par rapport à l'axe de la RN88 (avant déclassement), pour toutes les constructions et installations, sauf celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ; aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ; et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

**En secteurs NC1**, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue,
- soit en retrait avec un minimum de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue
- soit à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les constructions peuvent s'implanter, en tout point :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- soit à la même distance des limites séparatives que les constructions existantes.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement de la construction existante, dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- pour des constructions techniques d'intérêt public du type poste de transformation d'énergie électrique ou encore quand des raisons de sécurité l'exigent.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants (dont ceux créés par changement de destination) doivent être implantées à proximité du bâti existant sur l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : UA et A), les annexes et extensions aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

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

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.

Dans les secteurs NC1, l'emprise au sol maximale est fixée à 25% de la part d'unité foncière sise en NC1.

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

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Dispositions applicables dans tous les secteurs**

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

La reconstruction à l'identique est autorisée.

La hauteur est non réglementée pour les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs NC1 et N :**

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder de 15 mètres. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3m à l'égout du toit.

Pour les constructions autres que l'habitation, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure, la même hauteur que l'existant pourra être conservée.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

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

D'autres hauteurs pourront être autorisées lors de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre-

**Dans les secteurs Na et Nc :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

**Dans les secteurs Ne et Nx :**

La hauteur est non réglementée.

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

### **Dispositions générales**

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

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération. Dans la mesure où ce projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, certaines dérogations relatives aux formes, pentes de toiture et matériaux de toiture et de façades, pourront être admises.

Certains projets de bâtiments à caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer, pourront faire l'objet de dérogation aux règles de cet article.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### **Façades :**

➤ **Aspect général**

Un positionnement traditionnel des ouvertures, orientées verticalement, sera recherché. Les baies vitrées sont autorisées.

Les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

➤ **Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés....

Le choix de la couleur sera fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.

Dans le cas de constructions autres que l'habitation (artisanat, commerce, service, etc.), sauf dans le cas d'une enseigne nationale, les couleurs criardes et le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

### **Toitures :**

L'ardoise ou la lauze seront privilégiés comme matériau de couverture. D'autres matériaux sont autorisés dans la mesure où ils respectent la couleur des matériaux traditionnels.  
L'utilisation de matériaux de toiture de forme ondulée est interdite.

En cas d'extension, les matériaux du bâtiment existant pourront être conservés.

**Les annexes** telles que garages, remises, celliers, ne devront être que 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.

### **Orientation du bâti**

Privilégier un faîtage du toit parallèle aux courbes de niveaux.

### **Clôtures**

#### **Le long des voies et des espaces publics**

Elles doivent être de forme simple et homogène. Elles peuvent comprendre un mur bahut :

- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 0.6m, s'il est rehaussé d'un grillage, ou barrière, etc. ;
- la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas excéder 1.20 m sans grillage.

Dans tous les cas la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1.6m. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace privé et espace public sans pour autant fermer les vues sur les jardins.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

#### **Pour les clôtures séparatives,**

Dans le cas de la mise en place de grillages, ceux-ci seront obligatoirement doublés d'une haie vive ou mixte dont les essences seront de préférence locales (Cf. Article 13 et Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme). La hauteur maximale autorisée est de 2m.

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.

## ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles, aux changements de destination ou d'affectation, et aux extensions, lorsque ces changements produisent le besoin de places de stationnement supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, comprenant les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, qui sont de 2.50 m x 5.00 m, mais aussi l'espace nécessaire à la circulation des véhicules (voirie et accès).

## ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conservés sont soumis aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Les espaces délimités sur le document graphique de zonage, en tant qu'éléments du paysage à préserver en l'état au titre du code de l'urbanisme, doivent être entretenus ou restaurés.

Les arbres de haute tige et de haute futaie existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés ; les arbres isolés ou les alignements le long des voiries et des ruisseaux doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

Les végétaux aquatiques, roselières, prairies humides existantes (saules, aulnes, bourdaine, peupliers blancs...) devront être protégées et complétées.

Les essences végétales inappropriées au site (prunus, conifères, thuyas...) seront proscrites. Les haies utiliseront de préférence des essences champêtres : troène, sorbier des oiseleurs, bouleau, érable, frêne, noisetier...

### Dans les secteurs NC1:

Le traitement des haies identifiées au titre du L151-23 du CU dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci. La traversée des haies par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à la haie soit modérée et justifiée par le projet. En cas de haies existantes et / ou de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilité d'accès ou de carrefour. En cas d'impossibilité de préservation des haies, toute suppression devra être compensée :

- Pour les haies de type 1, une haie d'au moins 3 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 2, une haie d'au moins 2 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.
- Pour les haies de type 3, une haie équivalente au moins au linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les haies devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné aux usages et à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement (cf les différents éléments en annexe du présent règlement).

Le choix d'essences représentatives des végétaux recensés localement a pour vocation :

- d'assurer l'intégration des futures constructions dans leur contexte environnemental et paysager,
- de garantir la pérennité des plantations : les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.
- de ne pas nécessiter d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits sanitaires ;

Des végétaux ornementaux pourront cependant être plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. liste annexée ci-après),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

Les haies de thuyas, autres conifères, lauriers palme, élaéagnus... sont proscrites au profit de haies mixtes ou vives composées d'essences locales (Cf. Palette végétale annexée au règlement local d'urbanisme).

#### **Distances de plantation par rapport au voisinage**

(Cf. annexes 2 et 3 au présent règlement)

### **ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

### **ARTICLE N.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE N.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



# ANNEXES

## Annexe 1 - Palette végétale

### Pour rappel

Les essences utilisées seront choisies en fonction de leur utilisation, de leur implantation et de leur intégration dans le contexte environnemental et paysager de ce secteur du Ségala.

En conséquence, privilégier des essences représentatives des végétaux recensés localement pour :

- assurer l'intégration des futurs quartiers dans leur contexte environnemental et paysager,
- garantir la pérennité des plantations.

Les plantes issues de la palette végétale locale seront ainsi parfaitement adaptées aux caractéristiques climatiques et aux propriétés du sol.

Elles ne nécessiteront ainsi pas d'arrosage, ni d'engrais, ni de produits sanitaires ;

Toutefois, des végétaux ornementaux pourront être également plantés s'ils sont dérivés d'une essence locale.

Des végétaux exotiques qui se sont acclimatés dans les régions françaises et les nouvelles variétés créées et multipliées par les pépiniéristes peuvent éventuellement être utilisés dans la mesure où :

- il ne s'agit pas de plantes invasives (Cf. annexe 4),
- ils n'exigent pas ou peu d'arrosage, d'engrais, ni de produits phytosanitaires,
- ils sont employés ponctuellement ou dans le cadre d'un projet paysager,
- ils restent en harmonie avec la végétation locale.

Les essences nécessitant un entretien réduit, peu de traitements et peu exigeantes en eau sont donc à privilégier.

L'objectif est de tendre vers une absence de produits phytosanitaires chimiques et d'arrosage.

### Les listes ci-après sont non exhaustives

### Palette végétale pour les zones UA, UH, UB, UT, 1AU et le secteur NC1

#### ➤ **Choix des essences pour les limites privatives**

- **Arbres de haute tige** : chênes rouvres (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*)...
- **Arbustes à faible développement** : Amélanancier (*Amelanchier ovalis*), cognassier (*Cydonia oblonga*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) genêt à balais (*Cytisus junceum*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), viorne lantane (*Viburnum lantana*)...
- **Arbustes moyen jet** : Alisier torminal, Cerisier à grappe (*Prunus padus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), poirier commun (*Pyrus communis*), Pommier (*Pyrus malus*), Sorbier des oiseleurs (*Sobus aucuparia*)...
- **Arbustes à grand développement** : bourdaine (*Rhamnus frangula*), houx commun (*Ilex aquifolium*), lilas ((*Syringa vulgaris*), noisetier, (*Corylus avellana*), seringas des jardins (*Philadelphus coronarius*), sureau à grappe, (*Sambucus racemosa*), sureau noir (*Sambucus nigra*), viorne obier (*Viburnum opulus*)...

#### - **Choix des essences pour les noues paysagères :**

- Le fond de la noue sera planté avec des Salicaires (*Lythrum salicaria* ; *Lythrum virgatum*), Lysimaques (*Lysimachia clethroides* ; *Lysimachia nimmularia*), Iris des marais (*Iris pseudacorus*), Trolles d'Europe (*Veronica longifolia*)...

- **Choix des essences arborescentes pour l'alignement d'arbres le long des voies :**  
Arbres de haute tige de type chênes rouvres (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*), érable champêtre (*Acer campestre*), érable plane (*Acer platanoides*), tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)...

### **Palette végétale pour les espaces « tampon » des zones AU concernées par l'Amendement Dupont**

- **Choix des essences pour créer l'effet vitrine et pour les limites privatives**
  - **Arbres de haute tige :** chênes rouvres (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*)...

### **Palette végétale pour les zones UX et 1AUX**

#### **Choix des essences pour créer l'effet vitrine**

- **Arbres de haute tige :** chênes pédonculés (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*)...
- **Arbustes à faible développement :** Amélanthier (*Amelanchier ovalis*), cognassier (*Cydonia oblonga*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) genêt à balais (*Cytisus junceum*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), viorne lantane (*Viburnum lantana*)...
- **Choix des essences pour les haies bocagères en limites séparatives**
  - **Arbres de haute tige :** chênes pédonculés (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*)...
  - **Arbustes moyen jet :** Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), Cerisier à grappe (*Prunus padus*), Erable champêtre (*Acer campestre*), poirier commun (*Pyrus communis*), Pommier (*Pyrus malus*), Sorbier des oiseleurs (*Sobus aucuparia*)...
  - **Arbustes à grand développement :** bourdaine (*Rhamnus frangula*), houx commun (*Ilex aquifolium*), lilas ((*Syringa vulgaris*), noisetier, (*Corylus avellana*), seringa des jardins (*Philadelphus coronarius*), sureau à grappe, (*Sambucus racemosa*), sureau noir (*Sambucus nigra*), viorne obier (*Viburnum opulus*)...
  - **Arbustes à faible développement :** Amélanthier (*Amelanchier ovalis*), cognassier (*Cydonia oblonga*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) genêt à balais (*Cytisus junceum*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), viorne lantane (*Viburnum lantana*)...
- **Choix des essences pour les limites privatives longeant les voies de desserte :**
  - Choix d'essences arbustives à port libre de 0,60m à 0,80m de hauteur.
- **Choix des essences pour les noues paysagères :**
  - Le fond de la noue sera planté avec des Salicaires (*Lythrum salicaria* ; *Lythrum virgatum*), Lysimaques (*Lysimachia clethroides* ; *Lysimachia nimmularia*), Iris des marais (*Iris pseudacorus*), Trolles d'Europe (*Veronica longifolia*)...
- **Choix des essences arborescentes pour l'alignement d'arbres le long des voies :**
  - Arbres de haute tige de type chênes rouvres (*Quercus robur*), frênes communs (*Fraxinus excelsior*), érable champêtre (*Acer campestre*), érable plane (*Acer platanoides*), tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)...

## Annexe 2 – Distances de plantation par rapport au voisinage et comment bien choisir un arbre

### Distances de plantation par rapport au voisinage

Les règles de distance et de hauteur sont régies par les articles 670 à 673 du Code Civil (Cf. en Annexe 3 ci-après).

### Comment bien choisir un arbre en pépinière

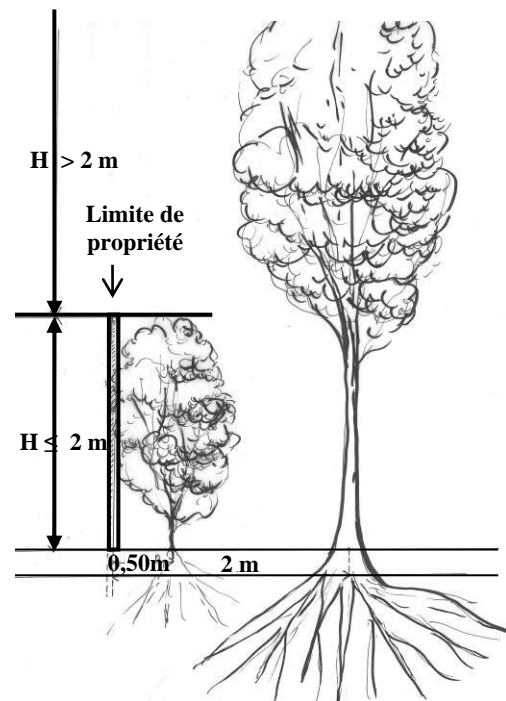
Paragraphe extrait de la fiche technique réalisée par le CAUE 45

#### **Choix de la pépinière**

Une pépinière de votre région géographique fournit des arbres déjà habitués au climat et à la terre locale.

#### **Qualité et force de l'arbre**

- Il ne doit pas présenter de graves anomalies de la tige ou des racines.
- Il ne doit être atteint d'aucune nécrose, lésion ou blessure non cicatrisée, ni sur la partie aérienne, ni sur les racines.
- Il ne doit pas être desséché même en partie.
- Il doit présenter un bourgeon terminal en bon état et présenter une pousse terminale dans l'axe du tronc, non concurrencée par une fourche ou d'autres pousses.
- Le système aérien doit être bien équilibré :
  - pour un feuillu : diamètre au collet > hauteur de tige / 60 à 80
  - pour un conifère : diamètre au collet > hauteur de tige / 30.
 (ex : un baliveau feuillu de 2,5 m doit avoir un collet de 3 à 4 cm de diamètre).
- Les racines doivent être sans cassure, bien pourvues d'un chevelu fonctionnel et proportionnel à la partie aérienne : diamètre du système racinaire = 3 fois la circonférence du collet.



#### **Choix et conditionnement**

- **Un arbre acheté à racine nue** (le moins cher) doit être planté entre le 15 novembre et le 15 mars.
- **Un arbre en motte** (vendu avec la motte de terre au minimum égale à 4 fois la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol) peut être planté entre le 15 octobre et le 15 avril).
- **Un arbre en conteneur** peut être planté toute l'année.

#### **Choix de la forme et de la force**

- **Un arbre tige** a déjà subi une taille de formation qu'il faudra poursuivre jusqu'à la 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> année de végétation (sélection de la flèche ou pousse terminale et élimination des branches basses sur le tronc). Sa force, indiquée en centimètres, correspond à la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol (ex: 10/12,14/16, 20/25).

- **Un baliveau** n'a subi aucune taille. Il présente la forme naturelle de l'arbre selon son espèce.  
Sa force, indiquée en centimètres, correspond à la hauteur du sujet (ex : 100/150, 200/250).
- **Un jeune plant est un baliveau de 1 ou 2 an(s)** de végétation. Sa force, indiquée en centimètres, correspond à la hauteur du sujet (ex : 46/60, 60/90).
- Plus l'arbre est choisi jeune, plus il a de chance de reprendre et plus sa croissance est rapide. En 3 ans, un arbre tige de force 8/10 a rattrapé un 16/18.
- Plus un arbre est acheté gros (ex : 20/25) plus le nombre de transplantations en pépinière a été important pour éviter que son système racinaire ne soit trop développé.

**Mieux vaut planter un arbre jeune plutôt qu'un sujet plus âgé mal conduit.**

## Annexe 3 - Distances de plantation

---

**Les articles 670 à 673 du Code civil régissent les règles de plantation et de hauteur applicables aux arbres et plantations en limite de propriété.**

### **Article 670**

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

### **Article 671**

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

### **Article 672**

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

### **Article 673**

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

Attention : si la coupe des racines provoque le dépérissement des arbres, arbustes, arbrisseaux de votre voisin, ce dernier est en droit légitime de vous poursuivre pour abus de droit (lui-même ayant subi un préjudice).

## Annexe 4 - Plantes invasives

Liste (non exhaustive) des plantes invasives présentant un danger pour l'environnement (source : Botanique.org)

### Domaine terrestre

Nom Français	Nom Latin
Mimosa ou Acacia dealbata	<i>Acacia dealbata</i> Willd. ( <i>Fabaceae</i> )
Mimosa eucalyptus	<i>Acacia saligna</i> (Labili.) Wendl. f. ( <i>Fabaceae</i> )
Érable négondo (Érable à feuilles de frêne ou Érable américain)	<i>Acer negundo</i> L. ( <i>Sapindaceae</i> [ <i>Aceraceae</i> ])
Ailante glanduleux, Ailante ou Faux vernis du Japon ou Vernis de Chine	<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle ( <i>Simaroubaceae</i> )
Ambrosie à feuilles d'armoise ou Ambrosie élevée	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. ( <i>Asteraceae</i> )
Aristolochie toujours verte, Aristolochie élevée	<i>Aristolochia sempervirens</i> L. ( <i>Aristolochiaceae</i> )
Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte ( <i>Asteraceae</i> )
Aster ou Capitule de <i>Symphyotrichum novi-belgii</i>	<i>Aster novi-belgii</i> L. ( <i>Asteraceae</i> )
Aster écailléux	<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron. ( <i>Asteraceae</i> )
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimiifolia</i> L. ( <i>Asteraceae</i> )
Bident feuillé ou Bident à fruits noirs	<i>Bidens frondosa</i> L. ( <i>Asteraceae</i> )
Brome faux Uniola, Brome purgatif	<i>Bromus catharticus</i> Vahi ( <i>Poaceae</i> )
Buddleia de David	<i>Buddleja davidii</i> Franchet ( <i>Scrophulariaceae</i> [ <i>Buddlejaceae</i> ])
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus ( <i>Aizoaceae</i> )
Griffe de sorcières	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br. ( <i>Aizoaceae</i> )
Cenchrus	<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis ( <i>Poaceae</i> )
Épazote, Anserine, Thé du Mexique, Herbe à vers	<i>Chenopodium ambrosioides</i> L. ( <i>Amaranthaceae</i> [ <i>Chenopodiaceae</i> ])
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes f.) Ascherson & Graebner ( <i>Poaceae</i> )

Cotule pied-de-corbeau	<i>Cotula coronopifolia</i> L. (Asteraceae)
Souchet robuste	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam. (Cyperaceae)
Genêt strié, Cytise strié	<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm. (Fabaceae)
Hélianthe vivace	<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers. (Asteraceae)
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i> L. (Asteraceae)
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i> Kunth (Lemnaceae)
Ludwigie à grandes fleurs, Jussie	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet (Onagraceae)
Jussie	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven (Onagraceae)
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i> L. gr. (Onagraceae)
Oxalis pied de chèvre, Oxalis penché, Oxalis des Bermudes	<i>Oxalis pes-caprae</i> L. (Oxalidaceae)
Paspale dilaté, herbe de Dallis	<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret (Poaceae)
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i> L. (Poaceae)
Pittosporum de Chine ou Arbre des Hottentots	<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Ait. f. (Pittosporaceae)
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudo-acacia</i> L. (Fabaceae)
Patience à crêtes, Rumex à crêtes	<i>Rumex cristatus</i> DC (Polygonaceae)
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i> DC (Asteraceae)
Sporobole fertile, Sporobole tenace	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br. (Poaceae)
Lampourde épineuse	<i>Xanthium strumarium</i> gr. (Asteraceae)

## **Annexe 5 - Recommandations pour l'intégration paysagère des projets photovoltaïques**

L'intégration de capteurs photovoltaïques nécessite d'analyser au préalable les points suivants :

- le potentiel solaire du site : éviter les masques solaires particulièrement pénalisants pour le rendement des capteurs
- l'insertion architecturale et paysagère de l'équipement (relation au patrimoine existant, aspect global de la toiture - pans proportionnés - répartition et organisation des capteurs dans l'ensemble bâti, distance et choix des plantations...)
- les techniques d'intégration des panneaux dans le plan de la toiture (éviter les surépaisseurs sur toiture, adapter les éléments de zinguerie périphériques au produit posé, s'assurer d'une cohérence d'ensemble des matériaux de couverture utilisés...).



# LEXIQUE

**ALIGNEMENT** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière )

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

**ANNEXE A UNE HABITATION** : construction attenante ou non attenante à une habitation, et située sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de jardins, piscines.... Son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation à proximité immédiate de l'habitation.

**BETON ARCHITECTONIQUE** : le béton architectonique désigne un béton moulé où un relief décoratif est présent sur la face apparente.

**CONSTRUCTION ANNEXE** : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

**DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA)** : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)** : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Communautaire dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

**EMPRISE AU SOL** : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

**HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)** : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

**MITOYENNETE** : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise.

Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

**OPERATION D'ENSEMBLE** : Il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

**PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS (PRL)** : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

**SURFACE DE PLANCHER** : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

**TERRAIN A BATIR** : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.