

Département de Côte d'Or

Commune de **SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°1 – Approbation**



**5-REGLEMENT** après modification

REÇU A LA  
SOUS-PRÉFECTURE

21 DEC. 2022



DE BEAUNE

Vu pour être annexé à notre  
délibération du 23 décembre 2022

LE MAIRE,

*Le Maire*  
**Michel QUINET**

PIU approuvé le : 20.11.2012

Mise en compatibilité n°1 dans le cadre d'une  
déclaration de projet approuvée le : 13.09.2016

Mise à jour n°1 le : 22.11.2019

Modification n°1 approuvée le : 13.12.2022



**GIER CAULFUTY**

11, avenue de la République - 21702 Nuits Saint Georges cedex

Tel : 03 76 20 10 00 Email : blc.contact@blc-ge.com





# SOMMAIRE

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE 1 – ZONE UA.....	3
CHAPITRE 2 – ZONE UB.....	10
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D’ACTIVITES.....	17
CHAPITRE 3 – ZONE UX.....	17
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	22
CHAPITRE 4 – ZONE 1AU.....	22
CHAPITRE 5 – ZONE 1AUX.....	28
CHAPITRE 6 – ZONE 2AU.....	34
CHAPITRE 7 – ZONE 2AUX.....	35
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	36
CHAPITRE 8– ZONE A.....	36
TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	43
CHAPITRE 9 – ZONE N.....	43
ANNEXES.....	48

---

---

## TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

---

---

### **Article 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s’applique au territoire de la commune de Sainte-Marie-La Blanche.

Les règles s’appliquent à l’unité foncière, c’est à dire à la parcelle cadastrale ou à l’ensemble des parcelles d’un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

### **Article 2 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Six sites archéologiques sont recensés sur la commune (Cf. carte dans le rapport de présentation).

En application de l’article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l’occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l’archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d’aménagement, de constructions d’ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d’affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l’étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1).

Conformément à l’article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

### **Article 3 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

#### **Droit de préemption urbain**

Le Droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines (U) et des zones d’urbanisation future (AU).

### **Article 4 - CHAMPS D’APPLICATION DE LA REGLE D’URBANISME**

#### **Adaptations mineures** (article L.123-1 du Code de l’urbanisme) :

Les règles et servitudes définies par un plan local d’urbanisme ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation, à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d’urbanisme sans aboutir à un changement de type d’urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l’autorisation accordée.

### **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration**

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- les installations et travaux divers, conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.

---

---

## TITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

---

<h3>CHAPITRE 1- Zone UA</h3>
------------------------------

La zone UA correspond au centre ancien de Sainte-Marie-La-Blanche.

La zone comporte un secteur inondable (UAi). Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

#### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- l'entrepôt.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création ou l'agrandissement de terrains de camping ;
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement de parc d'attractions ou d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement de golf ;
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public supérieures à 49 unités, de dépôts de véhicules ou de matériaux inertes, de garages collectifs de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

En secteur UAi : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

Certains jardins sont également identifiés parmi les « jardins et parcs d'agrément privés » au sein de l'AVAP approuvée le 4 juin 2019. Le règlement de l'AVAP y interdit notamment « l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables » et prescrit que « au minimum 70% de la surface du jardin ou parc sera conservée ». Se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour plus de détails.

#### ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans le secteur UAj :

Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sols.

Sont autorisés, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au-dessus des plus hautes eaux connues, et à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des eaux :

- les constructions nouvelles,
- les extensions mesurées des constructions existantes,
- les nouveaux bâtiments d'annexes,
- la reconstruction en cas de sinistre.

## **ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1-Accès**

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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **2-Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1-Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2-Assainissement**

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

### **3-Eaux pluviales**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

#### **ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'un au moins des bâtiments à réaliser (y compris les annexes) sera implanté en limite sur rue.

Les autres constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ou en recul de 3 mètres au minimum.

La partie de la construction destinée au garage des véhicules, si elle n'est pas implantée en limite, s'implantera à une distance d'au moins 6.00m de l'alignement pour permettre le stationnement de la voiture devant le garage à l'intérieur de la propriété.

Le long de la RD 970, les constructions s'implanteront à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles, sous réserves que ces travaux soient sans effet sur la non-conformité ou réduisent la non-conformité à la règle.
- Lorsqu'il s'agira de développer une composition cohérente avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes, à la condition qu'aucune construction nouvelle ne soit implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque le projet s'insère et respecte un recul par rapport à l'alignement autre déjà existant sur la ou les parcelles voisines, à la condition qu'aucune construction nouvelle ne soit implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Pour les constructions implantées en recul, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics peuvent bénéficier de dérogations et s'implanter sur au moins une des limites séparatives, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Pour les constructions implantées en retrait, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

## **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient accolés l'un à l'autre, une distance minimum de 3.00m sera laissée entre deux constructions.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder, mesurés à partir du terrain naturel, 6,50 mètres jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages de distribution électrique.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;
- les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1-Généralités**

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.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble ; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué.

## **2-Dérogations**

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles suivantes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Les vérandas et les abris de jardins pourront également déroger aux règles suivantes mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

## **3-La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes avec des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes.

## **4-Les façades**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Les façades doivent être peintes ou enduites. Cependant, l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Le blanc est interdit. L'usage des couleurs vives est autorisé ponctuellement. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

## **5-Toitures**

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles représentent moins de 20% de la surface couverte ou si elles sont végétalisées.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (20 m<sup>2</sup> maximum) et dont la longueur de pignon est de 3.50m maximum.

La pente sera comprise entre 70% et 100% pour les constructions à usage d'habitation ou destinées à l'hébergement hôtelier. La pente des toits des bâtiments annexes devra soit être identique à celle des bâtiments principaux, soit comprise entre 30% et 40 %.

Les coyaux, galeries ou appentis, sont autorisés avec des pentes différentes de celles du bâtiment principal.

La pente des toits des constructions à usage de bureaux et de commerce sera de 30 % minimum.

Celle des constructions destinées à l'artisanat sera de 20 % minimum.

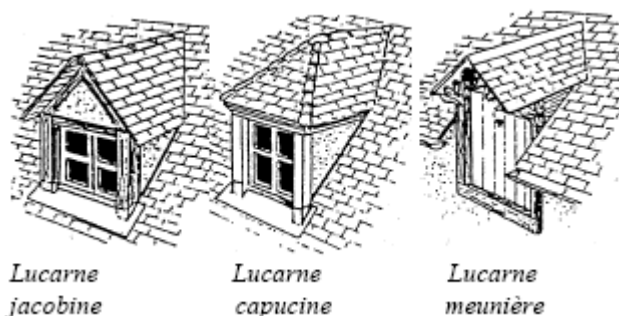
En cas d'extension dans le prolongement de la pente du toit, la toiture devra être réalisée en continuité avec celle existante.

Les matériaux de couverture auront l'aspect de tuiles plates ou mécaniques nuancées brunes, rouge foncé ou brun clair.

Il peut être dérogé à ces règles pour les capteurs solaires. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Ils seront disposés en harmonie avec la façade. Pour les constructions neuves, ils seront intégrés à la toiture sans surépaisseur.

Sur les bâtiments d'habitation, sont interdits :

- les tuiles creuses (type bastide du Sud)
- les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, couvertures d'aspect papier goudronné.



Les seules ouvertures admises en toiture, et sous réserve qu'ils soient en harmonie avec les façades du bâtiment et conçus dans le respect de l'architecture Bourguignonne, sont :

- les châssis intégrés à la pente du toit,
- les lucarnes à deux pans, dites «jacobines»,
- les lucarnes à croupe dites «capucines»,
- les lucarnes pendantes dites «meunières».

La position de la lucarne dans la toiture devra contribuer à l'harmonie générale du bâtiment.

## 6-Clôtures sur rue

Les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une haie vive champêtre composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'une grille ou d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal,

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures qui ont l'aspect de plaques de béton préfabriquées ou tout autre aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz, ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

#### **ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...), avec un minimum de 1,5 aire de stationnement par nouveau logement créé (avec un arrondi au chiffre supérieur).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les opérations groupées et les constructions comportant plusieurs logements devront comporter un local réservé au stockage des poubelles.

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## CHAPITRE 2- Zone UB

La zone UB correspond aux zones urbaines de Sainte-Marie-La-Blanche autres que le centre bourg.

La zone comporte un secteur inondable (UBi). Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière sauf les constructions autorisées à l'article 2
- l'entrepôt.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création ou l'agrandissement de terrains de camping ;
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement de parc d'attractions ou d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement de golf ;
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public supérieures à 49 unités, de dépôts de véhicules ou de matériaux inertes, de garages collectifs de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

En secteur UBi : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

Certains jardins sont également identifiés parmi les « jardins et parcs d'agrément privés » au sein de l'AVAP approuvée le 4 juin 2019. Le règlement de l'AVAP y interdit notamment « l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables » et prescrit que « au minimum 70% de la surface du jardin ou parc sera conservée ». Se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour plus de détails.

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole lorsque le siège d'exploitation existe déjà et que le bâtiment n'est pas destiné à l'élevage.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les

infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

#### Dans le secteur UBi :

Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sols.

Sont autorisés, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au-dessus des plus hautes eaux connues, et à condition qu'ils n'entraient pas le libre écoulement des eaux :

- les constructions nouvelles,
- les extensions mesurées des constructions existantes,
- les nouveaux bâtiments d'annexes,
- la reconstruction en cas de sinistre.

### **ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1-Accès**

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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2-Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1-Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2-Assainissement**

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

### **3-Eaux pluviales**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

#### **ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long de la RD 970, les constructions s'implanteront à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Le long des autres voies, les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ou en recul de 3 mètres au minimum.

La partie de la construction destinée au garage des véhicules, si elle n'est pas implantée en limite, s'implantera à une distance d'au moins 6.00m de l'alignement pour permettre le stationnement de la voiture devant le garage à l'intérieur de la propriété.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles, sous réserves que ces travaux soient sans effet sur la non-conformité ou réduisent la non-conformité à la règle.
- Lorsqu'il s'agira de développer une composition cohérente avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes, à la condition qu'aucune construction nouvelle ne soit implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque le projet s'insère et respecte un recul par rapport à l'alignement autre déjà existant sur la ou les parcelles voisines, à la condition qu'aucune construction nouvelle ne soit implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Pour les constructions implantées en recul, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

#### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics peuvent bénéficier de dérogations et s'implanter sur au moins une des limites séparatives, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Pour les constructions implantées en retrait, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

#### **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient accolés l'un à l'autre, une distance minimum de 3.00m sera laissée entre deux constructions.

#### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder, mesurés à partir du terrain naturel, 6,50 mètres jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages de distribution électrique.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;
- les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation.

## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1-Généralités

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.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble ; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué.

### 2-Dérogations

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles suivantes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Les vérandas et les abris de jardins pourront également déroger aux règles suivantes mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

### 3-La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes avec des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes.

### 4-Les façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Les façades doivent être peintes ou enduites. Cependant, l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Le blanc est interdit. L'usage des couleurs vives est autorisé ponctuellement. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

## 5-Toitures

### Bâtiments d'habitation :

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles représentent moins de 20% de la surface couverte ou si elles sont végétalisées.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (20 m<sup>2</sup> maximum) et dont la longueur de pignon est de 3.50m maximum.

La pente sera comprise entre 70% et 100% pour les constructions à usage d'habitation ou destinées à l'hébergement hôtelier. La pente des toits des bâtiments annexes devra soit être identique à celle des bâtiments principaux, soit comprise entre 30% et 40 %.

Les coyaux, galeries ou appentis, sont autorisés avec des pentes différentes de celles du bâtiment principal.

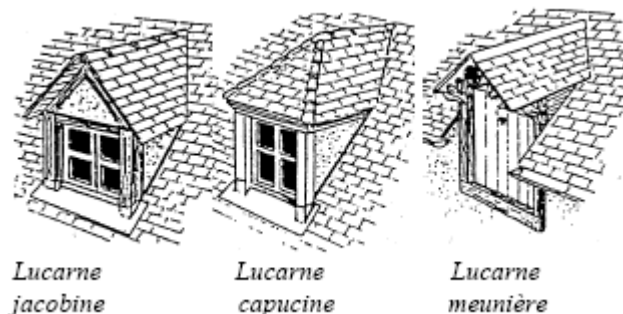
En cas d'extension dans le prolongement de la pente du toit, la toiture devra être réalisée en continuité avec celle existante.

Les matériaux de couverture auront l'aspect de tuiles plates ou mécaniques nuancées brunes, rouge foncé ou brun clair.

Il peut être dérogé à ces règles pour les capteurs solaires. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Ils seront disposés en harmonie avec la façade. Pour les constructions neuves, ils seront intégrés à la toiture sans surépaisseur.

Sont interdits :

- les tuiles creuses (type bastide du Sud)
- les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, couvertures d'aspect papier goudronné.



Lucarne jacobine

Lucarne capucine

Lucarne meunière

Les seules ouvertures admises en toiture, et sous réserve qu'ils soient en harmonie avec les façades du bâtiment et conçus dans le respect de l'architecture Bourguignonne, sont :

- les châssis intégrés à la pente du toit,
- les lucarnes à deux pans, dites «jacobines»,
- les lucarnes à croupe dites «capucines»,
- les lucarnes pendantes dites «meunières».

La position de la lucarne dans la toiture devra contribuer à l'harmonie générale du bâtiment.

### Bâtiments d'activité :

La pente des toits des constructions à d'activité sera de 20 % minimum.

Les ouvertures en toiture des bâtiments d'activité ne sont pas règlementées.

## 6-Clôtures sur rue

Les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une haie vive champêtre composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'une grille ou d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal,

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures qui ont un aspect de plaques de béton préfabriquées ou tout autre aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

#### **ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...), avec un minimum de 1,5 aire de stationnement par nouveau logement créé (avec un arrondi au chiffre supérieur).

Les emplacements pour les vélos doivent être couverts et disposer d'aménagement permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

#### **ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les opérations groupées et les constructions comportant plusieurs logements devront comporter un local réservé au stockage des poubelles.

#### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

---

## **TITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES**

---

---

<h3><b>CHAPITRE 3- Zone UX</b></h3>
-------------------------------------

Les zones urbaines dites « zone UX » définissent les secteurs de la commune réservés aux activités industrielles, artisanales et commerciales déjà équipées.

#### **ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole, à l'exception des cuveries et des hangars de stockage.
- les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping et de caravanage.
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé.

#### **ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et à raison d'un logement unique par installation. Celui-ci devra être intégré au bâtiment d'activité.

#### **ARTICLE UX3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1- Accès**

Tout accès routier direct sur la RD 970 est interdit.

Au sud de la RD23c, en cas d'extension d'une entreprise existante, aucun nouvel accès ne sera autorisé. Dans le cas d'implantation de nouvelles entreprises, un accès unique devra être aménagé.

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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### **2- Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UX4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2- Assainissement**

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

### **3- Eaux pluviales**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité, et traiter les eaux de ruissellement des parkings et aires de stockage avant rejet.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration)

## **ARTICLE UX5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles, sous réserves que ces travaux soient sans effet sur la non-conformité ou réduisent la non-conformité à la règle.
- Lorsqu'il s'agira de développer une composition cohérente avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes, à la condition qu'aucune construction nouvelle ne soit implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque le projet s'insère et respecte un recul par rapport à l'alignement autre déjà existant sur la ou les parcelles voisines, à la condition qu'aucune construction nouvelle ne soit implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

#### **ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Si la parcelle voisine est en zone UX, elles doivent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu), soit à plus de 5 mètres de cette limite.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, elles doivent être implantées à plus de 5 mètres de la limite séparative.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics peuvent bénéficier de dérogations et s'implanter sur au moins une des limites séparatives, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Pour les constructions implantées en retrait, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

#### **ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## ARTICLE UX9 - **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## ARTICLE UX10- **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant le terrassement jusqu'à l'égout du toit. Certaines parties de la construction pourront dépasser cette hauteur minimum sur une surface limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...), ni pour les ouvrages de distribution électrique.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;
- les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation.

## ARTICLE UX11 - **ASPECT EXTERIEUR**

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.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

### Constructions

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes présentera une certaine unité.

Les constructions à caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

La pente des toits sera de 5% minimum.

L'emploi de matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée brut et du fibro ciment teinte naturelle est interdit.

Les bardages de couleurs vives sont interdits.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué.

### Clôtures sur rue

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, agglomérés de ciment...) et les matériaux de rebut.

La hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres sauf dans le secteur concerné par l'exploitation des postes de transformation des lignes hautes tension.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

#### **ARTICLE UX12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).

Les emplacements pour les vélos doivent être couverts et disposer d'aménagement permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

#### **ARTICLE UX13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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 prescrite.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

#### **ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

---

---

## TITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

---

<h3>CHAPITRE 4- Zone 1AU</h3>
-------------------------------

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur « La Cantinée »
- Le secteur sud « Pignollées / Le Meix Hugot » (façade rue de Lis)
- Le secteur « Le Meix Hugot »
- Le secteur sud « La Brûlée » (façade rue de Verdun)
- Le secteur du « Paradis »
- La deuxième tranche du lotissement communal « En Champeau »
- Le secteur « La Barre » pour partie
- Le secteur « Les Argillières » pour partie.

La zone comporte un secteur inondable (1AU<sub>i</sub>). Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- l'entrepôt.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création ou l'agrandissement de terrains de camping ;
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement de parc d'attractions ou d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement de golf ;
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public supérieures à 49 unités, de dépôts de véhicules ou de matériaux inertes, de garages collectifs de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

En secteur 1AU<sub>i</sub> : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

Certains jardins sont également identifiés parmi les « jardins et parcs d'agrément privés » au sein de l'AVAP approuvée le 4 juin 2019 (zone 1AU « La Brûlée »). Le règlement de l'AVAP y interdit

notamment « l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables » et prescrit que « au minimum 70% de la surface du jardin ou parc sera conservée ». Se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour plus de détails.

## **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement définies, et se conformer, en particulier, à l'échéancier défini en partie 3, au principe de programmation et au phasage interne de la deuxième tranche du lotissement communal « En Champeau » décrits.

La zone doit être aménagée soit en une seule fois, soit en plusieurs tranches. S'il ne s'agit pas d'une opération d'aménagement d'ensemble aménagée en une seule fois, l'aménagement partiel devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies.

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

### Dans le secteur 1AUj :

Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sols.

Sont autorisés, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au-dessus des plus hautes eaux connues, et à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des eaux :

- les constructions nouvelles,
- les extensions mesurées des constructions existantes,
- les nouveaux bâtiments d'annexes,
- la reconstruction en cas de sinistre.

## **ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès**

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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **2. Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2. Assainissement**

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

### **3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

## **ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long de la RD 970, les constructions s'implanteront à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Le long des autres voies, les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ou en recul de 3 mètres au minimum.

La partie de la construction destinée au garage des véhicules, si elle n'est pas implantée en limite, s'implantera à une distance d'au moins 6.00m de l'alignement pour permettre le stationnement de la voiture devant le garage à l'intérieur de la propriété.

Dans les ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Pour les constructions implantées en recul, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

#### **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics peuvent bénéficier de dérogations et s'implanter sur au moins une des limites séparatives, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Pour les constructions implantées en retrait, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

#### **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient accolés l'un à l'autre, une distance minimum de 3.00m sera laissée entre deux constructions.

#### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder, mesurés à partir du terrain naturel, 6,50 mètres jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages de distribution électrique.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;
- les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation.

## ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble ; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué.

Les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une haie vive champêtre composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'une grille ou d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal,

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures qui ont l'aspect de PVC, de plaques de béton préfabriquées ou tout aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

#### **ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.

Les emplacements pour les vélos doivent être couverts et disposer d'aménagement permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...), avec un minimum de 1,5 aire de stationnement par nouveau logement créé (avec un arrondi au chiffre supérieur).

#### **ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les opérations devront respecter les orientations d'aménagement définies.

Les espaces libres seront aménagés et plantés. Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

Les opérations groupées et les constructions comportant plusieurs logements devront comporter un local réservé au stockage des poubelles.

#### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## CHAPITRE 5- Zone 1AUX

Cette zone correspond au secteur du Poirier Chagnard réservé aux activités de bureaux, de services et commerciales.

### ARTICLE 1AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les activités industrielles.

### ARTICLE 1AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et à raison d'un logement unique par installation. Celui-ci devra être intégré au bâtiment d'activité.

### ARTICLE 1AUX3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1- Accès

Tout accès routier direct sur la RD 970 est interdit.

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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2- Voirie

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE 1AUX4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2- Assainissement**

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

## **3- Eaux pluviales**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Le pétitionnaire doit prendre des dispositions techniques pour limiter le débit d'apport aux possibilités du collecteur d'eau pluviales fixées par la collectivité, et traiter les eaux de ruissellement des parkings et aires de stockage avant rejet.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration)

## **ARTICLE 1AUX5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles, sous réserves que ces travaux soient sans effet sur la non-conformité ou réduisent la non-conformité à la règle.
- Lorsqu'il s'agira de développer une composition cohérente avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes, à la condition qu'aucune construction nouvelle ne soit implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque le projet s'insère et respecte un recul par rapport à l'alignement autre déjà existant sur la ou les parcelles voisines, à la condition qu'aucune construction nouvelle ne soit implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou

d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

#### **ARTICLE 1AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics peuvent bénéficier de dérogations et s'implanter sur au moins une des limites séparatives, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Pour les constructions implantées en retrait, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

#### **ARTICLE 1AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

#### **ARTICLE 1AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie totale de la propriété.

#### **ARTICLE 1AUX10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions comportant uniquement des bureaux, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6.50 m à l'égout du toit ou l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages de distribution électrique.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;

- les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation.

## ARTICLE 1AUX11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

### La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes avec des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes.

### Les façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Les façades doivent être peintes ou enduites. Cependant, l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Le blanc est interdit. L'usage des couleurs vives est autorisé ponctuellement. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

### Toitures

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles représentent moins de 20% de la surface couverte ou si elles sont végétalisées.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (20 m<sup>2</sup> maximum) et dont la longueur de pignon est de 3.50m maximum.

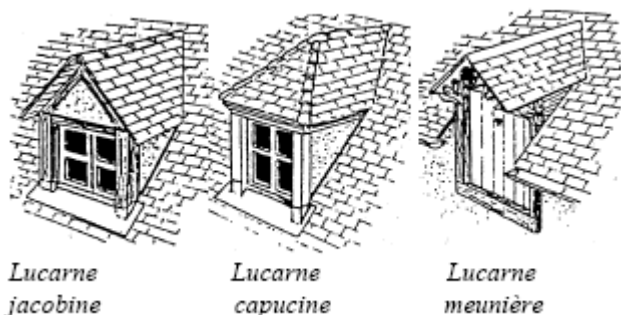
La pente sera comprise entre 70% et 100% pour les constructions à usage d'habitation ou destinées à l'hébergement hôtelier. La pente des toits des bâtiments annexes devra soit être identique à celle des bâtiments principaux, soit comprise entre 30% et 40 %.

Les coyaux, galeries ou appentis, sont autorisés avec des pentes différentes de celles du bâtiment principal.

En cas d'extension dans le prolongement de la pente du toit, la toiture devra être réalisée en continuité avec celle existante.

Les matériaux de couverture auront l'aspect de tuiles plates ou mécaniques nuancées brunes, rouge foncé ou brun clair.

Il peut être dérogé à ces règles pour les capteurs solaires. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Ils seront disposés en harmonie avec la façade. Pour les constructions neuves, ils seront intégrés à la toiture sans surépaisseur.



Les seules ouvertures admises en toiture sont :

- les châssis intégrés à la pente du toit.
- les lucarnes à deux pans, dites «jacobines»,
- les lucarnes à croupe dites «capucines»,
- les lucarnes pendantes dites «meunières».

La position de la lucarne dans la toiture devra contribuer à l'harmonie générale du bâtiment.

### Clôtures sur rue

Les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une haie vive champêtre composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'une grille ou d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal,

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures qui ont l'aspect de PVC, de plaques de béton préfabriquées ou tout aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

## **ARTICLE 1AUX12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (logements, activités, commerces, hôtels...).

Les emplacements pour les vélos doivent être couverts et disposer d'aménagement permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

## **ARTICLE 1AUX13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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 prescrite.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

Les limites avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

#### **ARTICLE 1AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## CHAPITRE 6- Zone 2AU

Cette zone, insuffisamment desservie, constitue une réserve foncière destinée à l'urbanisation à long terme. Elle comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur « Meix et Pavots »
- Le secteur nord « Pignollées »
- Le secteur nord « La Brûlée »
- Le secteur « Champ du Bois ».
- Le secteur « La Barre » pour partie et « Le Mont du Chat ».
- Le secteur « Les Argillières » pour partie.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme. La réglementation, minimum dans le présent règlement, sera complétée lors de la modification du PLU.

### ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- Les exploitations forestières,
- les exploitations agricoles.
- les installations classées,
- le dépôt de véhicules et de matériaux inertes.

Certains jardins sont également identifiés parmi les « jardins et parcs d'agrément privés » au sein de l'AVAP approuvée le 4 juin 2019 (zones 2AU « Pignollées », « La Brûlée », « La Barre »). Le règlement de l'AVAP y interdit notamment « l'imperméabilisation des surfaces aujourd'hui perméables » et prescrit que « au minimum 70% de la surface du jardin ou parc sera conservée ». Se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour plus de détails.

### ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A conditions qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, seules sont autorisées les constructions d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## CHAPITRE 7- Zone 2AUX

Cette zone, insuffisamment desservie, constitue une réserve foncière destinée à l'accueil d'activités économiques à long terme. L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme. La réglementation, minimum dans le présent règlement, sera complétée lors de la modification du PLU.

### ARTICLE 2AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- Les exploitations forestières,
- les exploitations agricoles.
- les installations classées,
- le dépôt de véhicules et de matériaux inertes.

### ARTICLE 2AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A conditions qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, seules sont autorisées les constructions d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

---

---

## TITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

---

<h3>CHAPITRE 8- Zone A</h3>
-----------------------------

Les zones agricoles dites « zone A » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend un secteur An inconstructible correspondant au cône de vue de l'Eglise de l'Assomption et aux deux réserves foncières d'urbanisation future.

Le zone comprend un secteur inondable Ai. Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

#### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées à :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création ou l'agrandissement de terrains de camping ;
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement de parc d'attractions ou d'aire de jeux et de sports l'aménagement de golf ;
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public, de dépôts de véhicules ou de matériaux inertes, de garages collectifs de caravanes, de résidences mobiles de loisirs.

Toutes les occupations du sol sont interdites dans les secteurs Ai et An.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous les conditions suivantes :

- Les constructions sous réserve de ne pas comporter de sous-sols.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci et s'il existe préalablement une construction à usage d'activité agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole et viticole.
- les services publics et les services d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des infrastructures ou dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Accès**

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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **2- Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2- Assainissement**

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

### **3- Eaux pluviales**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration)

#### **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 5 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au minimum de 3 mètres.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations et s'implanter sur au moins une des limites séparatives, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Pour les constructions implantées en retrait, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A10-HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder, mesurés à partir du terrain naturel, 6.50 mètres jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit, excepté pour les locaux techniques type silos nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages de distribution électrique.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;
- les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble ; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué.

## **I-Bâtiment agricoles et leurs annexes**

La couverture sera réalisée au moyen de :

- tôles nervurées de teinte brun-rouge (RAL 8012) ou gris-beige (RAL 1019 ou 7032) ou vert (RAL 6003) ou gris foncé (RAL 7022) ;
- plaques de fibres-ciment de teinte rouge-brun ou gris-beige ou naturel ou nuancé ;
- plaques de fibres-ciment teintées aux sels métalliques ;
- tôles imprimées revêtues d'un grésage de tons nuancés.

Le bardage sera réalisé au moyen de :

- tôles nervurées de ton brun (RAL 7006) ou gris (RAL 7032) ou vert (RAL 8014) ou beige (RAL 1002 ou 1019) ;
- planches traitées aux sels métalliques pour permettre le vieillissement naturel.

Le bardage descendra jusqu'à une hauteur maximale de 1,5m par rapport au sol extérieur.

L'enduit reprendra la tonalité de la pierre locale de manière à se fondre dans le paysage.

## **II- Constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions**

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles suivantes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Les vérandas et les abris de jardins pourront également déroger aux règles suivantes mais devront être un complément harmonieux de la construction principale.

### **1-La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes avec des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes.

### **2-Les façades**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Les façades doivent être peintes ou enduites. Cependant, l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Le blanc est interdit. L'usage des couleurs vives est autorisé ponctuellement. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

### 3-Toitures

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles représentent moins de 20% de la surface couverte ou si elles sont végétalisées.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (20 m<sup>2</sup> maximum) et dont la longueur de pignon est de 3.50m maximum.

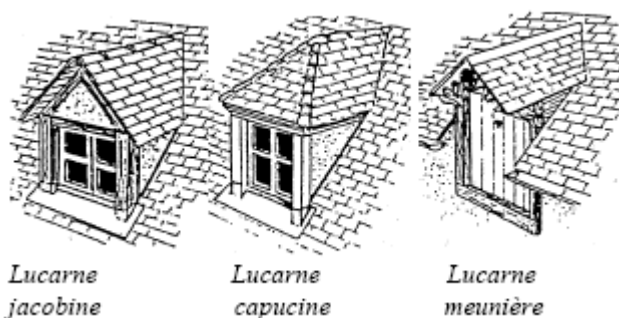
La pente sera comprise entre 70% et 100% pour les constructions à usage d'habitation ou destinées à l'hébergement hôtelier. La pente des toits des bâtiments annexes devra soit être identique à celle des bâtiments principaux, soit comprise entre 30% et 40 %.

Les coyaux, galeries ou appentis, sont autorisés avec des pentes différentes de celles du bâtiment principal.

En cas d'extension dans le prolongement de la pente du toit, la toiture devra être réalisée en continuité avec celle existante.

Les matériaux de couverture auront l'aspect de tuiles plates ou mécaniques nuancées brunes, rouge foncé ou brun clair.

Il peut être dérogé à ces règles pour les capteurs solaires. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Ils seront disposés en harmonie avec la façade. Pour les constructions neuves, ils seront intégrés à la toiture sans surépaisseur.



Les seules ouvertures admises en toiture sont :

- les châssis intégrés à la pente du toit.
- les lucarnes à deux pans, dites «jacobines»,
- les lucarnes à croupe dites «capucines»,
- les lucarnes pendantes dites «meunières».

La position de la lucarne dans la toiture devra contribuer à l'harmonie générale du bâtiment.

### 4-Clôtures sur rue

Les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une haie vive champêtre composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'une grille ou d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal,

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures qui ont l'aspect de PVC, de plaques de béton préfabriquées ou tout aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

**ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier, en dehors des voies publiques.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de deux places par logement.

**ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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 prescrite.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de volume équivalents et d'essences locales équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements. Les arbres seront implantés pour ombrager au mieux les places de stationnement.

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

---

## TITRE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

### CHAPITRE 9- Zone N

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comporte un secteur inondable (Ni). Dans ce secteur, les installations, ouvrages ou remblais réalisés en zone inondable sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone comporte un secteur (Nh) correspondant à des arrières de propriété occupés par des espaces naturels et des jardins.

La zone comporte un secteur réservé aux équipements publics et de loisirs (NI) et un secteur correspondant à la station d'épuration (Nsi).

#### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les exploitations agricoles.
- les installations classées,
- le dépôt de véhicules et de matériaux inertes.

#### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A conditions qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, sont autorisées les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur Nh : la création des annexes fonctionnelles des constructions existantes et les piscines.

Dans le secteur NI : les équipements touristiques, de loisirs et sportifs tels que tennis, piscine, club hippique, parc de loisirs, et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

Dans le secteur Nsi : les constructions et installations nécessaire à la station d'épuration

Dans les secteurs Ni et Nsi, le premier plancher de tout bâtiment doit se situer au-dessus des plus hautes eaux connues.

## **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Accès**

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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **2- Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2- Assainissement**

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

### **3- Eaux pluviales**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration)

#### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- En cas de reconstruction après sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics peuvent bénéficier de dérogations et s'implanter sur au moins une des limites séparatives, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

Pour les constructions implantées en retrait, un dépassement des règles d'implantation pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :

- pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
- pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

#### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient accolés l'un à l'autre, une distance minimum de 3.00m sera laissée entre deux constructions.

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone Nh, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

En zones Nl et Nsi, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30%.

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nh, la hauteur totale des constructions autorisées ne doit pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit.

En secteurs Nl et Nsi, la hauteur totale des constructions autorisées ne doit pas excéder 5.00 mètres à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages de distribution électrique.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;
- les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation.

#### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

#### **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

ARTICLE N14 - **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## ***ANNEXES***

**ANNEXE 1: Fiches de construction et de restauration du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine**

**ANNEXE 2: Guide sur le retrait-gonflement des argiles. Recommandations pour la construction**

## ***ANNEXE 1 : Fiches de construction et de restauration du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine***

### **Liste des fiches**

L'implantation des constructions, la volumétrie et les niveaux

L'aspect des murs

Les couleurs

Les baies et les menuiseries

La couverture

L'utilisation des combles

Les panneaux solaires – économie d'énergie

Les clôtures

Les coffrets (EDF GDF...)

Les bâtiments agricoles



***ANNEXE 2: Guide sur le retrait-gonflement des argiles.  
Recommandations pour la construction***