



Modification simplifiée n°1 du PLU Dossier d'approbation



>> Pièce 5 : Règlement pièce écrite

> Octobre 2024

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	5
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE UA	8
ZONE UB	13
ZONE UE	19
ZONE UY	23
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	27
ZONE AU	28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35
ZONE A	36
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	43
ZONE N	44

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants et aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **CADILLAC-EN-FRONSADAIS**.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.11-25 ; R.111-15 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-26 et R 111-27.
2. Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine.
3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines **U**

UA	La zone UA correspond au village du <i>Pouyau</i> ainsi qu'au centre du bourg. Elle présente un caractère affirmé et une forte intensité bâtie. Les mesures réglementaires proposées dans cette zone ont pour objet d'encourager la densification du tissu urbain, la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.
UB	La zone UB reconnaît l'extension du centre du bourg et des villages principaux de <i>Jules Faure</i> , <i>La Pointe</i> , <i>Aux Places</i> , <i>Au Carrefour</i> , <i>Les Sables</i> et <i>Le Giraud</i> , marquée par une mixité des fonctions urbaines, associant habitat pavillonnaire, habitat groupé, commerces et services. Elle est constituée essentiellement de lotissements et d'ensembles d'habitations pavillonnaires en rez-de-chaussée. Cette zone comporte deux secteurs : - un secteur UB1 : l'implantation en mitoyenneté est possible, - un secteur UB2 : l'implantation se fait en recul des limites séparatives.
UE	La zone UE reconnaît les secteurs d'accueil des constructions et installations à vocation sportive, de plein air ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics (mairie, salle polyvalente, espaces publics et équipements collectifs, équipements scolaires et péri-scolaires, ...), Cette zone concerne les secteurs du <i>Bourg</i> , de <i>Mayes</i> et de <i>A L'Illet</i> .

UY

La zone UY est à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

Elle accueille des constructions et installations à vocation professionnelle ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité artisanale.

Cette zone concerne le secteur de *Le Giraud* où est implantés une station essence et un garage automobile.

La zone à urbaniser **AU**

AU

La zone AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne les secteurs de *Jeantieu*, de *La Pointe*, du *Carrefour/Moulin de Pouyau* et du *Giraud*.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone comporte deux secteurs :

- **un secteur AU1** : l'implantation en mitoyenneté est possible,
- **un secteur AU2** : l'implantation se fait en recul des limites séparatives.

La zone agricole **A**

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comporte un secteur :

- **un secteur Ap** correspondant à des secteurs agricoles protégés, du point de vue paysager ou environnemental, strictement inconstructibles.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la « Vallée de la Dordogne, secteur de Bourg à Izon », approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 mai 2005.

Elle est également concernée par un secteur de carrière.

La zone naturelle et forestière **N**

La zone N englobe des terrains à dominante naturelle et forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend deux secteurs :

- **un secteur Nap** protégé où les extensions et les annexes aux constructions existantes sont interdites,
- **un secteur Np** protégé, strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue paysager ou environnemental.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la « Vallée de la Dordogne, secteur de Bourg à Izon », approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 mai 2005.

Elle est également concernée par un secteur de carrière.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Référence : Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

4) **Les éléments (article R.151-41 3°)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

La commune de CADILLAC-EN-FRONSADAIS est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la « Vallée de la Dordogne, secteur de Bourg à Izon », approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 mai 2005.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

- 1) **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

- 2) Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).*
 - b) *de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article R.151-41 3° ;).*
- 3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- 4) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

- 5) Articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

« Article R 421-28 du code de l'urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) *Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*
- b) *Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) *Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- d) *Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- e) *Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du III 2° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'artisanat,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception du b) et c) de l'article UA2.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, dans le cadre de travaux de changement de destination du bâtiment existant et à condition que la superficie totale de l'entrepôt ne soit pas supérieure à 200 m² de surface de plancher,
- b) Les mises aux normes des bâtiments à usage agricole présents dans la zone sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (lorsque l'accès permet la desserte d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 5,00 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 5,00 m).

Dans tous les cas, un accès motorisé doit être prévu vers l'arrière de la construction (voie d'accès lorsque la façade sur voie ou emprise publique de l'unité foncière est > à 15 mètres ou accès sous porche lorsque la façade sur voie ou emprise publique de l'unité foncière est < ou = à 15 mètres).

Un accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 5 m.**

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

■ Eaux Usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être **édifiées** :

- **SOIT à l'alignement des voies publiques,**
- **SOIT, en agglomération,** en respectant un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :
 - **10 mètres** par rapport à l'alignement de la RD670,
 - **7 mètres** par rapport à l'alignement des autres routes départementales,
 - **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Il est précisé les exceptions suivantes :

- lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie ou au reculs prescrits ci-dessus.
- dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- dans le cas de terrains desservis par deux voies, ces prescriptions devront être respectées par rapport à la voie publique la plus importante (en gabarit).

- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...).
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Les balcons et les dispositifs techniques faisant saillie sur le domaine public sont interdits.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être **implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu**. Lorsque la façade sur voie ou emprise publique de l'unité foncière est < ou = à 15 mètres la construction doit être édifiée sur les deux limites séparatives qui interceptent l'espace public.

Dans le cas de l'ordre semi-continu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative. Il est précisé que les piscines sont soumises à cette disposition.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres (R+2)**.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics d'intérêt collectif,
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toutes constructions ou installations doit respecter les principes et règles suivantes :

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont : ton pierre, gris clair, blanc et ocre.

Il est précisé que des teintes plus foncées sont autorisées, uniquement dans le cadre de parement de façade (type bandeau, encadrement porche d'entrée, ...) et sous condition de respecter une harmonie avec l'aspect integral des façades.

D'autres teintes peuvent être autorisées uniquement dans les cas suivants :

- carport : gris, noir.
- abri de jardin : gris, vert.

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus, s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.

Les revêtements métalliques sont uniquement autorisés pour les abris de jardin, garages et carports, mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

Toitures

Les couvertures auront une pente entre 30% et 40%.

Les monopentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Seules les annexes pourront avoir un toit plat.

Les teintes autorisées sont : orange, brun et vieux rose

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être superposés à la toiture.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1m** surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des **constructions et installations nouvelles**, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement créée.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à autorisation.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

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

Les constructions et installations nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

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

Non réglementé.

ZONE UB

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité économique présente sur l'unité foncière concernée par le projet,
- b) Les constructions destinées à l'artisanat sous condition de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenterait un manque de visibilité ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit

L'implantation du ou des portail(s) permettant l'accès au terrain se fera en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

Un accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

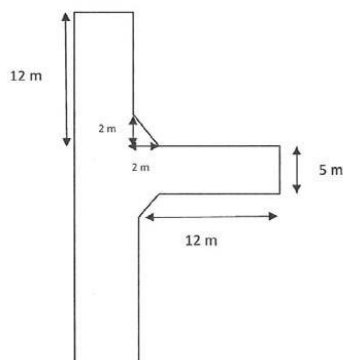
VOIRIE

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 5 m.**

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont :



ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

■ Eaux Usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **Habitation : 15 mètres** par rapport à l'axe de la RD670,
- **Autre : 10 mètres** par rapport à l'axe de la RD670.
- **Toute construction : 10 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- **Toute construction : 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **10 mètres** par rapport à l'alignement de la RD670,
- **7 mètres** par rapport à l'alignement des autres routes départementales,
- **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...).

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur UB1 : les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas de l'ordre semi-continu ou discontinu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative. Il est précisé que les piscines sont soumises à cette disposition.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur UB2 : les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative. Il est précisé que les piscines sont soumises à cette disposition.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface d'emprise inférieure ou égale à 45 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres le long de la limite séparative, qui peuvent être implantées sur limite séparative,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non accolées, à usage d'habitat, devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres**.

Cet article est non réglementé pour les annexes.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toutes constructions ou installations doit respecter les principes et règles suivantes :

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont : ton pierre, gris clair, blanc et ocre.

Il est précisé que des teintes plus foncées sont autorisées, uniquement dans le cadre de parement de façade (type bandeau, encadrement porche d'entrée, ...) et sous condition de respecter une harmonie avec l'aspect integral des façades.

D'autres teintes peuvent être autorisées uniquement dans les cas suivants :

- carport : gris foncé, noir.
- abri de jardin : gris, vert.

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.

Les revêtements métalliques sont uniquement autorisés pour les abris de jardin, garages et carports, mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

Toitures

Les couvertures auront une pente entre 30% et 40%.

Les monopentes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être superposés à la toiture, sauf contraintes techniques avérées.

Les teintes autorisées sont : orange, brun et vieux rose

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1m** surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement créé et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée en extension,
- **pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage d'entrepôt** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour une capacité d'accueil de 3 personnes.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de trois constructions devront représenter au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

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

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques lorsque la configuration de l'unité foncière du projet le permet.

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

Non réglementé.

ZONE UE

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'artisanat,
 - à l'habitat,
 - à l'hôtellerie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'entrée et la sortie de chaque zone UE seront séparées.

Un accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 5 m.**

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

■ Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **Habitation : 15 mètres** par rapport à l'axe de la RD670,
- **Autre : 10 mètres** par rapport à l'axe de la RD670.
- **Toute construction : 10 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- **Toute construction : 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **10 mètres** par rapport à l'alignement de la RD670,
- **7 mètres** par rapport à l'alignement des autres routes départementales,
- **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...).

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être **implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.**

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **9 mètres**.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toutes constructions ou installations doit respecter les principes et règles suivantes :

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont : ton pierre, gris clair, blanc et ocre.

Il est précisé que des teintes plus foncées sont autorisées, uniquement dans le cadre de parement de façade (type bandeau, encadrement porche d'entrée, ...) et sous condition de respecter une harmonie avec l'aspect integral des façades.

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

La teinte des huisseries devra être en harmonie avec celle des façades du bâtiment.

Toitures

Les couvertures auront une pente entre 30% et 40%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être superposés à la toiture, sauf contraintes techniques avérées.

En dehors des toitures terrasses, les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Clôtures

La hauteur maximale des **clôtures** est de **2,00 mètres**.

Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques lorsque la configuration de l'unité foncière du projet le permet.

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

Non réglementé.

ZONE UY

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'habitat,
 - à l'hôtellerie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Un accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **Habitation : 15 mètres** par rapport à l'axe de la RD670,
- **Autre : 10 mètres** par rapport à l'axe de la RD670.
- **Toute construction : 10 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- **Toute construction : 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **10 mètres** par rapport à l'alignement de la RD670,
- **7 mètres** par rapport à l'alignement des autres routes départementales,
- **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **10 mètres**.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Elle est fixée à **60%** de la superficie de l'unité foncière située en zone UY.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **7 mètres**.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont : ton pierre, gris clair, blanc et ocre.

Il est précisé que des teintes plus foncées sont autorisées, uniquement dans le cadre de parement de façade (type bandeau, encadrement porche d'entrée, ...) et sous condition de respecter une harmonie avec l'aspect integral des façades.

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les éléments de menuiserie et clôtures seront de couleur claire : blanc cassé ou gris clair.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées.

Les teintes autorisées sont : orange, brun et vieux rose

Zone de stockage et dépôts de matériaux

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue.

En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées par une haie végétale.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement en intégrant des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- c) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- a) La création de terrains de camping.
- b) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- c) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les entrepôts dès lors qu'ils sont liés à une activité économique présente sur l'unité foncière concernée par le projet,
- b) Les constructions destinées à l'artisanat sous condition de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- c) Concernant les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation).
- d) Concernant les opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : seules les opérations portant sur une surface minimum de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenterait un manque de visibilité ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit

L'implantation du ou des portail(s) permettant l'accès au terrain se fera en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

Un accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

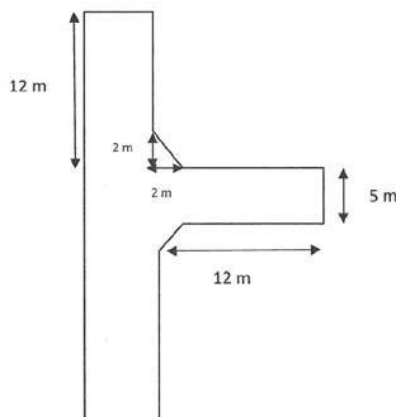
VOIRIE

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de chaussée est de 5 m.**

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont :



La création de parcours piétons/cycles indépendants des voiries ouvertes à la circulation automobile, est soumise à la condition suivante : **la largeur minimale de la zone stabilisée est de 2 m.**

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

■ Eaux Usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ELECTRICITE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **Habitation : 15 mètres** par rapport à l'axe de la RD670,
- **Autre : 10 mètres** par rapport à l'axe de la RD670.
- **Toute construction : 10 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- **Toute construction : 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **10 mètres** par rapport à l'alignement de la RD670,
- **7 mètres** par rapport à l'alignement des autres routes départementales,
- **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...).

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur AU1 : les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas de l'ordre semi-continu ou discontinu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative. Il est précisé que les piscines sont soumises à cette disposition.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur AU2 : les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative. Il est précisé que les piscines sont soumises à cette disposition.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface d'emprise inférieure ou égale à 25 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres le long de la limite séparative, qui peuvent être implantées sur limite séparative,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Deux constructions non accolées, à usage d'habitat, devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres**.

Cet article est non réglementé pour les annexes.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toutes constructions ou installations doit respecter les principes et règles suivantes :

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont : ton pierre, gris clair, blanc et ocre.

Il est précisé que des teintes plus foncées sont autorisées, uniquement dans le cadre de parement de façade (type bandeau, encadrement porche d'entrée, ...) et sous condition de respecter une harmonie avec l'aspect integral des façades.

D'autres teintes peuvent être autorisées uniquement dans les cas suivants :

- carport : gris foncé, noir.
- abri de jardin : gris, vert.

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.

Les revêtements métalliques sont uniquement autorisés pour les abris de jardin, garages et carports, mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

Toitures

Les couvertures auront une pente entre 30% et 40%.

Les monopentes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être superposés à la toiture, sauf contraintes techniques avérées.

Les teintes autorisées sont : orange, brun et vieux rose

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1m** surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement créé et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher créée en extension,
- **pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage d'entrepôt** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour une capacité d'accueil de 3 personnes.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Par ailleurs, il est imposé que **30%** (valeur ramenée à l'entier supérieur) au moins des stationnements inclus dans les parcs de stationnement soient réalisés en utilisant des **revêtements perméables**.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de trois constructions devront représenter au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

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

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques lorsque la configuration de l'unité foncière du projet le permet.

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

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Ap, toute construction ou installation est interdite.

En dehors du secteur Ap, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

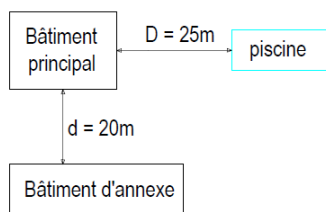
- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'habitat, hormis celles autorisées sous conditions à l'article A2,
 - l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - à la fonction de bureau,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'hôtellerie,
- b) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- c) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En dehors du secteur Ap, sont autorisés :

- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre. Toutefois, la construction d'une piscine n'est pas soumise à cette contrainte.
- L'extension de bâtiments d'habitation existants. Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de **60 m² d'emprise au sol totale** (hors piscine).

La distance maximale (D et d) entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant



Il est précisé qu'en cas de contraintes (techniques, topographiques, liées à la nature du terrain ...), les distances maximales inscrites ci-dessus ne s'appliqueront pas. Les piscines pourront être construite au-delà de 25 mètres du bâtiment principal et les annexes pourront être construite au-delà de 20 mètres du bâtiment principal, sans toutefois dépasser une distance maximale de 40 mètres.

- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination à vocation d'hébergement touristique ou d'activités de services, des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2ème du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Il est précisé que le changement de destination sera soumis lors de l'instruction de l'acte d'urbanisme en zone agricole à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone naturelle à l'avis conforme de la CDNPS.

De plus, en secteur inondable sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint en pièce 6_Annexes du présent dossier de PLU).

Enfin, en secteur de carrière, sont seuls autorisés les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes, y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume, sans changement de destination, ni création de nouveaux logements.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

■ Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Un accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

■ Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Un accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **Habitation : 15 mètres** par rapport à l'axe de la RD670,
- **Autre : 10 mètres** par rapport à l'axe de la RD670.
- **Toute construction : 10 mètres** par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- **Toute construction : 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **10 mètres** par rapport à l'alignement de la RD670,
- **7 mètres** par rapport à l'alignement des autres routes départementales,
- **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...).

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**. Il est précisé que les piscines sont soumises à cette disposition.

Cette distance est étendue à **10 mètres** pour les installations classées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à **60 m² d'emprise au sol totale** (hors piscine).

L'emprise au sol des piscines (annexes à l'habitation existante) est limitée à **80 m² d'emprise au sol totale**.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres (R+1)** pour les bâtiments d'habitation, et est non réglementée pour les autres bâtiments.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres 50.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont : ton pierre, gris clair, blanc et ocre.

Il est précisé que des teintes plus foncées sont autorisées, uniquement dans le cadre de parement de façade (type bandeau, encadrement porche d'entrée, ...) et sous condition de respecter une harmonie avec l'aspect integral des façades.

D'autres teintes peuvent être autorisées uniquement dans les cas suivants :

- carport : gris foncé, noir.
- abri de jardin : gris, vert.

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.

Les revêtements métalliques sont uniquement autorisés pour les abris de jardin, garages et carports, mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

Construction à usage d'habitation :

Les couvertures auront une pente entre 30% et 40%. Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être superposés à la toiture, sauf contraintes techniques avérées.

En dehors des toitures terrasses, les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Les teintes autorisées sont : orange, brun et vieux rose

Pour les autres constructions :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1m** surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à déclaration.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à déclaration.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement en intégrant des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

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

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur Np, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En secteur Nap, sont également interdits :**

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

- Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre. Toutefois, la construction d'une piscine n'est pas soumise à cette contrainte.

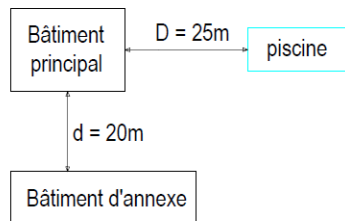
Bâtiment principal $\longleftrightarrow$ D = 25m $\longleftrightarrow$ piscine

- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Le changement de destination, à vocation d'hébergement touristique ou d'activités de services, des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2ème du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Il est précisé que le changement de destination sera soumis lors de l'instruction de l'acte d'urbanisme en zone agricole à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone naturelle à l'avis conforme de la CDNPS.

En dehors des secteurs Np et Nap, sont également autorisées :

- L'extension de bâtiments d'habitation existants. Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum,
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de **60 m² d'emprise au sol totale** (hors piscine).

La distance maximale (D et d) entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



Il est précisé qu'en cas de contraintes (techniques, topographiques, liées à la nature du terrain ...), la distance maximale inscrite ci-dessus ne s'appliquera pas et les annexes pourront être construites au-delà de 20 mètres du bâtiment principal, sans toutefois dépasser une distance maximale de 40 mètres.

- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

De plus, en secteur inondable sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint en pièce 6_Annexes du présent dossier de PLU).

Enfin, en secteur de carrière, sont seuls autorisés les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes, y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume, sans changement de destination, ni création de nouveaux logements.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil².

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Les accès sur les routes départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Un accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

² « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

ASSAINISSEMENT

■ aux usées

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **15 mètres** par rapport à l'alignement de la RD670,
- **10 mètres** par rapport à l'alignement des autres routes départementales,
- **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En agglomération, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **10 mètres** par rapport à l'alignement de la RD670,
- **7 mètres** par rapport à l'alignement des autres routes départementales,
- **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...).

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**. Il est précisé que les piscines sont soumises à cette disposition.

Cette règle n'est pas imposée pour :

- les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U.,
- les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des piscines (annexes à l'habitation existante) est limitée à **80 m² d'emprise au sol totale**.

En dehors des secteurs Np et Nap : l'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à **60 m² d'emprise au sol totale** (hors piscine).

Non réglementé dans le reste de la zone.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m (R+1)**.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres 50.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont : ton pierre, gris clair, blanc et ocre.

Il est précisé que des teintes plus foncées sont autorisées, uniquement dans le cadre de parement de façade (type bandeau, encadrement porche d'entrée, ...) et sous condition de respecter une harmonie avec l'aspect integral des façades.

D'autres teintes peuvent être autorisées uniquement dans les cas suivants :

- carport : gris foncé, noir.
- abri de jardin : gris, vert.

Les revêtements de bois sont autorisés dans leur teinte naturelle mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus s'ils reçoivent un traitement en modifiant la couleur.

Les revêtements métalliques sont uniquement autorisés pour les abris de jardin, garages et carports, mais doivent se conformer aux teintes autorisées ci-dessus.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

Les couvertures auront une pente entre 30% et 40%. Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être superposés à la toiture, sauf contraintes techniques avérées.

En dehors des toitures terrasses, les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Les teintes autorisées sont : orange, brun et vieux rose

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1m** surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Pour les parties construites (mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à déclaration.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.

La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à déclaration.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement en intégrant des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

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

Non réglementé.