

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **SOMMAIRE**

#### **TITRE 1 Dispositions générales**

##### **SOUS TITRE 1 Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire**

Article DG 1	Champ d'application territorial du plan
Article DG 2	Portée respective du règlement et des législations
Article DG 3	Adaptations mineures
Article DG 4	Reconstruction en cas de sinistre
Article DG 5	Division du territoire en zones
Article DG 6	Rappel des procédures A.D.S.

##### **SOUS TITRE 2 Dispositions générales d'ordre technique**

Article DG 7	Définitions de base
Article DG 8	Accès et voirie
Article DG 9	Desserte par les réseaux
Article DG 10	Réseaux de télécommunications
Article DG 11	Protection incendie
Article DG 12	Stationnement des caravanes
Article DG 13	Aspects extérieurs
Article DG 14	Zones submersibles concernées par le PPRNI
Article DG 15	Dispositions relatives à l'accueil de dispositifs d'énergie renouvelable

#### **TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines**

Zone U  
Zone UA  
Zone UB  
Zone UI-Ulc

#### **TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

Zone AU  
Zone AUa  
Zone AUI

#### **TITRE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles**

Zone A

#### **TITRE 5 Dispositions applicables aux zones naturelles**

Zone N-Ni-Ne-NI-Np

# **TITRE 1**

## **Dispositions générales**

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123-21 du code de l'urbanisme.

Le présent TITRE 1 est composé de deux parties :

Le sous-titre 1, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,

Le sous-titre 2, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

## **SOUS T I T R E 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES**

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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTVERDUN. Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

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

a) Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (d'ordre public) :

R 111.2: refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,

R 111.3.2: refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

R 111.4 : refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité,

R 111.14.2: délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement,

R 111.15: directives d'aménagement national,

R 111.21 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111-7 à L 111-11 inclus, L 123.5, L 313.2 (alinéa 2), R 111-26.1et R 111-26.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations:

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L 111.10),
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique, et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits"

secteurs sauvegardés “ et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2, alinéa 2).

Reste applicable également l'article L 300.2 relatif à la concertation lancée dans le cadre d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, notamment lorsque tout ou partie d'une zone d'urbanisation future est ouverte à l'urbanisation.

b) Prévalent sur le Plan Local d'Urbanisme

- Les servitudes d'utilité publique: créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Local d'Urbanisme,
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements,
- Le Code du patrimoine et notamment son livre V , le décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, dont les dispositions sont applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique identifiés (voir plan servitudes),
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées,
- La loi n 65.409 du 28 mai 1965 relative aux dispositions applicables aux constructions édifiées au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau,
- Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles inondation du bassin du Lignon approuvé le 8 Novembre 2002.
- La loi n 92.3 du 3janvier 1992 sur l'eau,
- La loi n 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection des paysages.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présente PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes:

- Le Code de la Santé Publique,
- Le Code Civil,
- Le Code de la construction et de l'habitat.
- Le Code de la Voirie Routière.
- Le Code des collectivités territoriales,
- Le Code rural et forestier,
- Le Code de l'environnement,
- Le Règlement Sanitaire Départemental,
- etc...

d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU seraient plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement; à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement seraient plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

- A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU. en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotiss, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

### ARTICLE DG 3 - ADAPTATIONS MINEURES

#### a) Selon l'article L 123.1 I du Code de l'Urbanisme

“Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes”.

Par “adaptations mineures”, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

### ARTICLE DG 4 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre conformément aux dispositions de l'article L111.3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction sur le même terrain et pour la même destination, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les trois ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve.

Ce délai de trois ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

### ARTICLE DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

a) **LES ZONES URBAINES** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement:

- zone UA, zone dense du bourg ancien.
- zone UB, zone d'extension récente du centre bourg.
- zone UI, UIC zones d'activité

b) **LES ZONES A URBANISER.** Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans lesquelles les règles définies peuvent exprimer l'interdiction de construire temporaire.

- zone AU : zone d'urbanisation future non équipée.
- zone AUa : zone à urbaniser en priorité.
- Zone AUI : zone d'urbanisation non équipée réservée aux activités.

c) **LES ZONES AGRICOLES** à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- zone A.

d) **LES ZONES NATURELLES A PROTEGER** en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique:

- zone N : zone naturelle correspondant aux zones boisées ou à protéger pour des raisons d'esthétique ou d'environnement et sous secteur Ni soumis aux risques d'inondations. Un secteur **Ni** identifie les zones concernées par le PPRNI.  
Un secteur **Ne** identifie les zones humides à conserver (étangs).  
Un secteur **NI** réservé aux activités de loisir (Pêche).  
Un secteur **Np** correspondant au périmètre de protection de la retenue du Mont d'Uzore

## **ARTICLE DG 6 - PROCEDURES A.D.S. (APPLICATION DU DROIT DES SOLS) APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES.**

Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont réglementées par le Code de l'Urbanisme.

Elle concernent :

- Le permis de construire
- Le Permis d'aménager
- Le Permis de démolir:

## **SOUS T I T R E 2**

### **DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES**

#### **ARTICLE DG 7- DEFINITIONS DE BASE**

**ALIGNEMENT** l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)** à titre d'information, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

**SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (S.H.O.B.)**, la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction mesurée à l'extérieur des murs..

**SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.)**, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de planchers hors œuvre des combles et d'un sous-sol non aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

b) des surfaces de planchers hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

c) des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules,

d) des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que les serres de production,

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5 m<sup>2</sup> par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée.
- pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique), une superficie égale à 5 % de la S.H.O.B. après application des déductions a, b, et c susvisées.

#### HAUTEUR

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée,
- une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines ou alignement opposé.

La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la verticale du point le plus haut de la terrasse ou de l'égout du toit. Les ouvrages techniques, tels que cheminées et autres superstructures telles que cages d'ascenseur sont exclus.

La hauteur relative d'un bâtiment ne doit pas être supérieure:

- à la distance comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé pour les implantations en bordure de voies publiques ou privées ( $H = L$ )
- au double de la distance comptée horizontalement par rapport aux limites séparatives du terrain pour les autres implantations ( $H = 2L$ ).

Sauf dans les cas d'implantation en limite autorisée.

Cette hauteur relative ne s'applique pas en zone U compte tenu du tissu urbain très dense du centre bourg.

### ARTICLE DG 8 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

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

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

#### 1-Limitations des accès

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser sa manoeuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

#### 2-Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

Les marges de recul sont symbolisées sur les plans de zonage ainsi que les valeurs correspondantes le long des routes départementales.

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au delà des portes d'agglomération:

#### Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide. (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

#### Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

### **3- Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route**

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil général (Délégation aux infrastructures).

### **4- Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales**

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales:
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

### **5- Mesures concernant le stationnement**

Une largeur de chaussée de 6,10 m pour les chaussées à deux voies et de 3,05 m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10 m pour les doubles sens et à 3,05 m pour les sens uniques.

#### VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

En dehors de l'agglomération les nouvelles constructions devront s'implanter au moins :

- à 25 mètres de l'axe de la route départementales RD 6, pour les bâtiments d'habitation et, à 20 mètres pour les autres constructions.
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales RD 42 et RD5 pour toutes les constructions.
- à 7 mètres de l'axe des voies communales.

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

## **ARTICLE DG 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

### Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

## **ARTICLE DG 10 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Selon l'article L 332.15 du code de l'urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973, modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

## **ARTICLE DG 11 - RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE**

La commune doit fournir aux Services d'Incendie et de Secours, en 3 exemplaires, un plan topographique au 1/10000e avec:

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et leur contenance,
- réservoirs de distribution d'eau.

Les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public doivent avoir un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS GI-21 3 ou débit de I 7Vseconde) à implanter soient alimentés correctement.

La distance maximum entre 2 poteaux d'incendie doit être de 400 m en agglomération et 800 m hors agglomération.

## **ARTICLE DG 12- RAPPEL DE LA REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT DES CARAVANES (article R 443 et suivants du Code de l'Urbanisme)**

### **DEFINITION**

Est considéré comme caravane, le véhicule qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction (R 443-2). Sinon, son implantation doit être autorisée par un permis de construire (L 421-1) qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

### **INTERDICTION**

Le stationnement des caravanes peut être interdit par arrêté en dehors des terrains aménagés si les modes d'occupation du sol sont de nature à porter atteinte:

- à la sécurité publique,
- à la salubrité publique,
- aux paysages,
- aux activités agricoles,
- à la conservation des milieux naturels (R 443-3 et R 443-10).

Lorsqu'il n'y a pas de terrain aménagé sur le territoire de la commune, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur (par exemple : nomades), mais la durée du stationnement peut être limitée de 2 à 15 jours, et doit prévoir des mesures de signalisation pour être opposable aux usagers ( R 443-3).

### **AUTORISATION**

Tout stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation, délivrée par Monsieur le Maire au nom de la commune, sauf:

- sur les terrains aménagés à cet effet,
- sur les aires de stationnement ouvertes au public,
- sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes, eux-mêmes soumis à des autorisations (R 442-1 et suivants),
- dans les bâtiments ou remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **ARTICLE DG 13- ASPECT EXTERIEUR**

### **EN TOUTE ZONE**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue

### **DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :**

#### **DG 13-1. RESTAURATIONS, EXTENSIONS, SURÉLEVATIONS, MODIFICATIONS**

(Quel que soit l'usage)

##### **DG 13- 1. 1 Modifications portant sur des bâtiments d'architecture traditionnelle**

D'une manière générale les adaptations, adjonctions, extensions, surélévations ou modifications portant sur des bâtiments existants devront respecter l'aspect d'origine de la construction.

- les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.
- autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage originel quant il a été conçu et mis en œuvre pour cela, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute teneur en fer et mica, mis en œuvre à la taloche puis gratté ou brossé.
- les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.
- les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la forme de tuiles de terre cuite rouge, de type canal, romane ou similaire sauf si l'architecture d'origine a été conçue avec un autre matériau (ardoise par exemple). Cette prescription ne concerne pas les vérandas, serres ou piscines et les panneaux solaires.

### **DG 13- 1. 2 Modifications portant sur des bâtiments ayant valeur de patrimoine**

#### **Article L 123-1-7 Code de l'urbanisme**

Ces bâtiments sont répertoriés sur le plan de zonage par une étoile.

D'une manière générale, la technologie de mise en œuvre sera en harmonie avec celle ayant régi la construction du bâtiment initial.

Les matériaux utilisés pour les extensions seront identiques et mis en œuvre dans le même esprit que ceux du bâtiment initial.

Les pentes des toitures seront identiques à celles du bâti existant.

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes par les mêmes matériaux que ceux du bâtiment initial.

### **DG 13-1.3 Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis**

#### **aux paragraphes DG 13-1-1 et DG 13-1-2**

-l'aménagement du bâtiment pour restauration, extension ou surélévation, devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures, et par une disposition et des proportions cohérentes des ouvertures à créer.

-ces modifications ne pourront, en aucun cas, constituer un facteur aggravant de l'inadaptation du bâtiment aux règles du PLU en vigueur.

## **DG13-2. CONSTRUCTIONS NEUVES**

### **DG13-2-1. Prescriptions générales**

-l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le

bâti existant.

-les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

-les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

-doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...

-les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

-les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

-les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

-les bâtiments d'activité ou de service devront s'intégrer dans le tissu urbain existant

-les constructions neuves d'expression contemporaines sont autorisées, sous réserve du respect des règles prévues à l'article DG.13.3.

## **DG13-2-2. Bâtiments d'habitations**

### **a) Toitures**

#### **Volumes**

Les toitures seront en pente, de forme générale simple: exceptionnellement à simple pente, plus généralement à deux pentes avec faîtage parallèle à la voie; sur la voie publique, les pignons sont interdits, seules les croupes sont autorisées en cas de faîtage perpendiculaire à la voie ou à l'angle entre deux voies. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (environ 30 %). Les lucarnes, chiens assis, ... sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de volumes d'accompagnement de faible ampleur non visibles du domaine public.

#### **Couvertures**

Les couvertures auront l'aspect de tuiles creuses en terre cuite rouge à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris. Les tuiles creuses neuves auront un galbe faible, proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtage et de rives seront également creuses, scellées au mortier de chaux. Les tuiles de rive ne seront pas rabattues en pignon, mais disposées sur une demi-tuile scellée ou sur une chanlatte de rive complètement recouverte. Les tuiles d'arêtiers seront de même dimension que les pans de toiture.

Cette prescription ne concerne pas les vérandas, serres ou piscines et panneaux solaires.

Les forjets habillés ou coffrés sont interdits.

Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une génoise, une corniche en pierre ou en brique. Les rives latérales en débord sont interdites.

Les génoises emploieront le même type de tuile que les toitures, en respectant les dispositions traditionnelles. Les mortiers de pose des rangs de génoise seront de teinte claire. Les génoises seront laissées de couleur naturelle et non peintes ou badigeonnées.

Il en sera de même pour les corniches en brique ou en pierre, pour lesquelles les prescriptions pour les façades seront appliquées.

Les débords de couverture seront supportés par des chevrons de section importante (12 x 14 environ), avec une volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique suivant la palette déposée en Mairie. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

#### **c). Façades**

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France ou à son représentant.

**Composition, principes généraux, matériaux**

Sur la voie publique, les percements seront de dimensions et de proportions proche de celles des percements existants, régulièrement ordonnancés . pour les bâtiments à usage d'habitation ou de stockage, l'une des ouverture pourra être de dimension plus vaste, à l'instar des portes de bâtiments agricoles. Sur les espaces arrières ou latéraux, les mêmes principes seront adoptés, mais les ouvertures plus vastes pourront être plus nombreuses.

Façades en maçonnerie de pierre, de brique ou de pisé: à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4 à 0,6).

Les enduits au ciment sont interdits.

Les enduits seront lissés à la truelle, non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits anciens dont l'état le permet seront conservés et les autres déposés. Les enduits seront dressés de manière rectiligne autour des encadrements,

Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres et en redresser la teinte pour être harmonisée avec l'environnement.

Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle, de préférence aérienne. Les joints seront repris en creux; les joints en saillie ou rubanés sont interdits. Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradée sera réalisé par incrustation de pierre de même nature ayant une épaisseur minimale de 15 cm en parement plan et de 20 cm en angle.

**DG13-2-3. Bâtiments à usage d'activités économiques, de service et d'équipements, agricoles.****a). Toitures**

Les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 15% et 45%. En cas de bâtiment d'un seul volume, la couverture aura au moins 2 pans. Si le bâtiment est composé de volumes adjacents ; ceux-ci pourront recevoir une toiture à un seul pan, à condition d'être accrochés à un volume plus important, par leur plus grande hauteur.

Les toitures terrasses sont interdites dans toutes les zones sauf dans les zones UI et AUI et pour des bâtiments de liaison entre deux volumes présentant au moins une dimension  $\leq 4$  m ou une surface  $\leq 20$  m<sup>2</sup>.

Cas particulier des constructions de grandes superficies :

Des pentes de toitures différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 45%). Des pentes inférieures à 15% sont autorisées sur de grandes surfaces supérieures à 500 m<sup>2</sup> , à condition que ces toitures soient encadrées sur au moins deux côtés opposés par des volumes dont les pentes de toitures sont comprises entre 15% et 45%; ces volumes pourront n'avoir qu'un seul pan de toiture.

**b). Couvertures**

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 15% et 45%, les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur "rouge poterie" ou en bac acier ou plaques de fibrociment de même couleur à condition de ne présenter aucune qualité de brillance ou de réfléchissement.

Les autres types de toiture ( pentes inférieures à 15% et toitures-terrasses) pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance; leurs couleurs seront choisies dans les noirs, les gris foncés ou les verts foncés. Cette prescription ne concerne pas les vérandas, serres ou piscines et panneaux solaires.

**c). Facades**

-l'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant.

Par exemple les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits

-les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de

matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

#### **DG 13-2-4. Cas particuliers des bâtiments agricoles de type « tunnel ».**

Cas particuliers des bâtiments agricoles dits de type « tunnel » en matériaux souples ou rigides : Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux mêmes ( exemple contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer.

Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production.

Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage ( « vert foncé » ou « brun foncé » ).

#### **DG 13-2-5. Autres constructions**

-tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôt, visible du domaine public sont interdits

-tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur

-les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal.

De plus, ces vérandas devront respecter les règles concernant la volumétrie, prévues d'une manière générale pour les annexes.

-les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 m

-les pergolas en bois à toiture horizontale sont autorisées

-les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture

-les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

#### **DG 13-3. Cas particulier de l'architecture contemporaine dans la construction neuve**

L'expression "contemporaine" est définie:

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Sont inclus dans ce paragraphe les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie.

A ce titre ces bâtiments pourront déroger aux règles de l'article DG 13-2

#### **ARTICLE DG 14 – ZONES SUBMERSIBLES CONCERNEES PAR LE PPRNI**

A l'intérieur des zones repérées en Ni sur le plan de zonage (t correspondant aux cartes du PPRNI ) dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol après avis du service hydraulique de la DDE sont délivrées en application des principes des circulaires du 24 janvier 1994 et 24 avril 1996 .

#### **ARTICLE DG 15 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACCUEIL DE DISPOSTIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE**

Dans l'ensemble des zones, des dispositions particulières pourront être retenues pour

l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Les constructions indispensables au mode de production de ces énergies (exemple : chambre d'eau) seront alors autorisées y compris dans les zones A et N. Ces dernières devront cependant respecter les règles de hauteur et de volumes établies pour chacune des zones.

Toutefois, conformément à l'article 12 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, ces dispositions ne concernent pas les zones de protection du patrimoine bâti ou non bâti suivante :

- les secteurs sauvegardés (régis par les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (soumises aux articles L. 642-1 et suivants du code du patrimoine) ;
- les périmètres de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques (L. 621-30-1 du code du patrimoine), et, a fortiori, les immeubles classés ou inscrits eux-mêmes, ainsi que les immeubles adossés aux immeubles classés ;
- les sites classés ou inscrits (en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement) ;
- le cœur des parcs nationaux (délimités en application de l'article L. 331-2 du même code) ;
- les immeubles protégés en vertu des dispositions du règlement d'un PLU prévues par les 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme (autrement dit, les immeubles situés dans des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique).

Certaines dispositions particulières pourront cependant être prises dans les zones nécessitant la consultation de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Ainsi, la pose de panneau photovoltaïque pourra, par exemple, être autorisée, après accord de celui-ci.

Par ailleurs, les secteurs dans lesquels des zones humides ont été identifiées ne pourront par accueillir ce type de disposition (zones Ne).

Si l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable est autorisée dans l'ensemble des zones (à l'exception de la liste ci-dessus) une attention particulière sera portée à l'intégration de ces dispositifs dans le paysage environnant.

## **TITRE 2**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

**LA ZONE UA** est une zone dense correspondant au centre ancien du bourg dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

#### **ARTICLE UA-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les pastiches d'architecture étrangère au site.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres.

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

- Les installations classées à conditions qu'elles soient nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.
- Les constructions à usage d'activité, d'équipement et de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Les dimension, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées dans les dispositions générales (article DG 8).

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

##### **EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

###### **Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué

de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ou du bâti existant soit en recul, à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti, d'une hauteur minimum de 1.50 mètres.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

-Soit en limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementée.

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

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 15 mètres.

#### **ARTICLE UA- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

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

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

-Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement sauf pour les terrains d'une surface inférieure à 100 M2 pour lesquels il n'est pas fixé de règles de stationnement.

-Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m2 de surface hors œuvre nette.

#### **ARTICLE UA- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**LA ZONE UB** est une zone moins dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions récentes du bourg, dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

La zone UB comprend un secteur dont l'aménagement est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

- le secteur BOURG : OAP n°1. Ce dernier devra respecter une densité minimale de 13 logements/ha et respecter la ventilation suivante :

- 50 % d'habitat individuel pur maximum ;
- 20 % d'habitat individuel groupé/semi-collectif (habitat en bande) minimum ;
- 30% d'habitat collectif

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

#### ARTICLE UB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les pastiches d'architecture étrangère au site.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

#### ARTICLE UB-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m2 au total.
- Les constructions à usage d'activité, d'équipement et de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées dans les dispositions générales (article DG 8).

- Concernant le secteur BOURG (se référer à l'OAP n°1)

Afin d'assurer une continuité avec le tissu bâti existant, les voies en impasse seront proscrites. Seule une connexion en attente est autorisée en direction de la parcelle cadastrée B n°532, au Sud.

L'aménagement du secteur veillera à limiter les entrées/sorties sur la RD n°6 située au Nord, à raison de deux entrées/sorties maximum.

Un emplacement réservé a été identifié au plan de zonage afin de sécuriser le carrefour entre la RD n°6 et la voie communale permettant de desservir le lotissement «Au Plague». L'aménagement du

secteur devra intégrer cette réflexion dans son plan d'aménagement d'ensemble.

La desserte du secteur devra permettre une circulation à double sens. La chaussée devra respecter une largeur minimale de 5 mètres de large.

#### Cheminements piétons/modes doux

Le secteur Bourg dispose actuellement d'un aménagement piéton permettant de sécuriser les déplacements piétons de part et d'autre de la RD n°6 en direction du centre-bourg. L'aménagement du secteur devra veiller à poursuivre ces continuités piétonnes de part et d'autre des futures voies de desserte. Ces dernières devront respecter une largeur minimale de 1,50 mètres.

Outre la poursuite des continuités piétonnes existantes, l'aménagement du secteur doit également permettre de créer une connexion piétonne en direction du cabinet médical, situé à l'Ouest. Pour ce faire, un emplacement réservé, d'une emprise de 3 mètres de large a été identifié au plan de zonage du P.L.U. L'aménagement du secteur devra intégrer cette continuité piétonne.

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

#### **EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

##### Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UB- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies.
- Soit en retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

*Se reporter également aux dispositions générales article DG 8.*

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives à condition :

\* qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction ;

\* ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.

Les constructions en limite sont également autorisées dans le cadre d'opération de type habitat groupé/habitat en bande

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Pour les annexes il ne sera pas imposé de minimum.

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

Non réglementée.

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

*Voir définition à l'article DG 7*

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 12 mètres.

Concernant le secteur BOURG couvert par une OAP :

La hauteur maximale est fixée à R+1, soit 8 mètres.

#### **ARTICLE UB- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

*Se reporter aux dispositions générales article DG 13*

#### **ARTICLE UB- 12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement sauf pour les terrains d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> pour lesquels il n'est pas fixé de règles de stationnement.

- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Concernant le secteur BOURG (OAP n°1) :

Concernant le stationnement individuel : les nouvelles constructions devront obligatoirement prévoir l'aménagement de deux places de stationnement par logement, garage compris. Cette mesure s'applique également aux opérations d'habitat collectif dès la création de T3.

Concernant le stationnement collectif/visiteurs : destiné à être densifié, l'aménagement du secteur devra veiller à la problématique du stationnement. Aussi, outre les prescriptions en matière de stationnement fixées dans le règlement du P.L.U ou par la présente OAP, l'aménagement du secteur devra obligatoirement prévoir des zones de stationnement collectif à raison d'une place de stationnement collectif/visiteurs pour 3 logements créés.

Les opérations d'habitat collectif devront également veiller à prévoir des places de stationnement visiteurs à l'intérieur de leur lot à raison d'une place visiteur pour 2 logements créés.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone **UI** est une zone réservée aux activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales. Un sous secteur **Uic** est réservé aux dépôts de matériaux sur le site d'une ancienne carrière.

### ARTICLE UI- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les pastiches d'architecture étrangère au site.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

### ARTICLE UI- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et que leur réalisation soit postérieure à la construction des bâtiments d'activités auxquels elles sont liées.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dimension, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées dans les dispositions générales (article DG 8).

### ARTICLE UI- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
  - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.
  - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
  - Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

##### Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  - En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

**ARTICLE UI- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées :

Soit à l'alignement des voies.

Soit en retrait minimum de 10 mètres à l'alignement.

Se reporter également aux dispositions générales article DG 8.

**ARTICLE UI-7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

-Soit en limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 5 mètres.

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

Non réglementé

**ARTICLE UI- 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la surface du terrain.

**ARTICLE UI- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 8 mètres.

**ARTICLE UI- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Se reporter aux dispositions générales article DG 13.

**ARTICLE UI- 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UI- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues .

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UI- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE 3**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

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

**LA ZONE AU** est une zone dont l'urbanisation est différée. Elle constitue une zone de réserve foncière. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

#### **ARTICLE AU-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Toute occupation du sol autre que celles mentionnée à l'article 2.

#### **ARTICLE AU-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

-Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m2 au total.

-Les constructions à usage d'activité, d'équipement et de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Les dimension, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées dans les dispositions générales (article DG 8).

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

Les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à la charge de l'opérateur.

##### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

###### **Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  - En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

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

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

**ARTICLE AU- 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

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

**LA ZONE AUa** est une zone non équipée proche du bourg qu'il est prévu d'urbaniser. Les exigences en matière d'architecture et d'implantation sont plus fortes, afin de « greffer » au mieux les nouveaux quartiers sur le bourg ancien. Les aménagements projetés doivent être conformes aux orientations d'aménagement.

#### **ARTICLE AUa-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les pastiches d'architecture étrangère au site.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

#### **ARTICLE AUa-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions projetés sont autorisées à condition d'être conformes aux orientations d'aménagement.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m2 au total.
- Les constructions à usage d'activité, d'équipement et de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Les dimension, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées dans les dispositions générales (article DG 8).

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

##### **EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

###### **Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le

réseau collecteur.

- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

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

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit d'une limite latérale à l'autre, soit à l'une des limites séparatives la distance à l'autre étant égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4,00 m.

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

Les bâtiments annexes doivent être accolés à la construction principale.

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

Non réglementée.

#### **ARTICLE AUa- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 7 mètres.

#### **ARTICLE AUa- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

#### **ARTICLE AUa- 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place et demie de stationnement par logement pour un immeuble collectif.
- deux places pour une maison unifamiliale.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

#### **ARTICLE AUa- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues .

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

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

LA ZONE AUI est une zone d'urbanisation non équipée réservée aux activités économiques artisanales, commerciales ou industrielles.

#### ARTICLE AUI-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les pastiches d'architecture étrangère au site.

#### ARTICLE AUI-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et que leur réalisation soit postérieure à la construction des bâtiments d'activités auxquels elles sont liées.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUI- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dimension, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées dans les dispositions générales (article DG 8).

#### ARTICLE AUI- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
  - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.
  - En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
    - Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

###### Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
  - En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

**ARTICLE AUI- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

**ARTICLE AUI-7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

-Soit en limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 5 mètres.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AUI- 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE AUI- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 8 mètres.

**ARTICLE AUI- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

**ARTICLE AUI- 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place et demie de stationnement par logement pour un immeuble collectif.
- deux places pour une maison unifamiliale.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

**ARTICLE AUI- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues .

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUI- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE 4**

### **Dispositions applicables aux zones agricoles**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

**LA ZONE A** est une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

#### ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations de toute nature, se situant dans la bande de protection de 100 mètres de part et d'autre des ouvrages de gaz.

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

Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole.

1.1. Tous les bâtiments agricoles et installations, classés ou non, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, des groupements agricoles ou des CUMA (Coopératives d'utilisation de matériels agricoles).

1.2. Les installations de tourisme à la ferme, nécessaires et complémentaires à une exploitation agricole existante uniquement par aménagement des bâtiments existants.

1.3. Les constructions à usage d'habitation liées au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante.

1.3. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.4. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

1.5. Les pylônes ou antennes sous conditions que le terrain sur lequel ils sont implantés soit remis dans l'état d'origine en cas de cessation d'usage.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Les dimension, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées dans les dispositions générales (article DG 8).

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

##### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur, notamment par autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.

##### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

**Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

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

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

**ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives, à une distance au moins égale à leur demi-hauteur, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres.
- Soit en limites séparatives si la hauteur est inférieure à 5 mètres, mesurée sur la limite séparative ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction sans en dépasser la hauteur.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation.

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

Non réglementée.

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

Se reporter aux définitions de à l'article DG 7.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions relevant d'impératifs techniques, telles que silos, réservoirs, châteaux d'eau ...etc.

**ARTICLE A- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

**ARTICLE A- 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers sont interdits (rappel art A 1).

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **TITRE 4**

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

**LA ZONE N** est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Un secteur **Ni** correspond à la zone affectée par un risque d'inondation.

Un secteur **Ne** sur lesquelles des zones humides (étangs) ont été identifiées.

Un secteur **NI** réservé aux activités de loisirs (pêche).

Un secteur **Np** correspondant au périmètre de protection de la retenue du Mont d'Uzore

#### ARTICLE N-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

-Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article N-2 et notamment le stationnement des caravanes isolées, les dépôts extérieurs permanents et déchets divers.

-En secteur **Ni** toute construction ou aménagement susceptible d'aggraver le risque d'inondation.

-Les constructions et installations de toute nature se situant dans la bande de protection de 100 mètres de part et d'autre des ouvrages de gaz.

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

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après:**

1.1. L'aménagement et l'extension en continuité des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés sans en modifier le caractère. L'extension des bâtiments existants est admise à la triple condition:

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- que la surface hors œuvre nette près travaux n'excède pas 100% de la surface existante sans dépasser une surface finale de 250 m<sup>2</sup>.
- que le règlement sanitaire départemental soit respecté en cas de proximité d'une exploitation agricole.

1.2. Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> au total, d'une seule par îlot ou tènement de propriété, et à condition de se situer à proximité immédiate des habitations sauf impératifs techniques.

1.3. Dans le secteur **NI** les seuls bâtiments liés et nécessaires aux activités de loisirs.

1.4. Les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et intégrés au site.

Dans le secteur **Ni**, les zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol après avis du service hydraulique de la DDE sont délivrées en application des principes des circulaires du 24 Janvier 1994 et du 24 avril 1996..

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Les dimension, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées dans les dispositions générales (article DG 8).

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

##### EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la

consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur, notamment par autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

##### Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

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

Non réglementé.

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

Se reporter à l'article DG 8.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

-Soit en limites séparatives, à une distance au moins égale à leur demi-hauteur, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

-Soit en limites séparatives si la hauteur est inférieure à 4 mètres, mesurée sur la limite séparative ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction sans en dépasser la hauteur.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation.

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

Non réglementée.

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

Se reporter aux définitions de l'article DG 7.

**ARTICLE N- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG 13

**ARTICLE N- 12 - STATIONNEMENT**

Identiques à l'article UC 12.

**ARTICLE N- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les parcelles doivent être entretenues –les zones humides doivent être maintenues.

Rappel : Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers sont interdits.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.